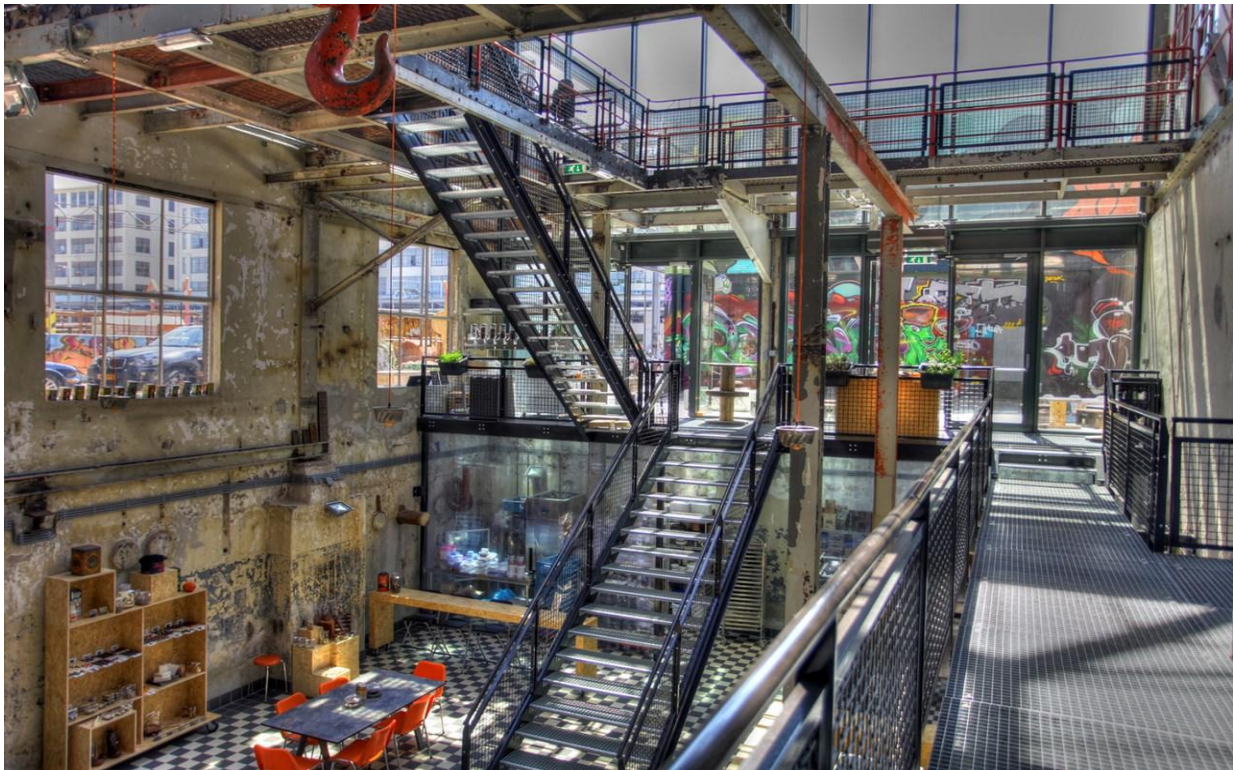


Kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed

*'een onderzoek naar de mogelijkheden van actoren bij
het herbestemmingsproces'*



Bob Mooij

December 2016

Kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed

*‘een onderzoek naar de mogelijkheden van actoren bij
het herbestemmingsproces’*

Colofon

Kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed

*een onderzoek naar de mogelijkheden van actoren bij het
herbestemmingsproces*

Universiteit Utrecht
Faculteit Geowetenschappen
Planologie
Masterthesis

Auteur: De heer B.G.F. Mooij
Studentnummer: 3712222

Begeleider UU: De heer P.A. Witte
Begeleider Gemeente Bussum: De heer J. Lagerweij

2016

VOORWOORD

Voor u ligt het resultaat van mijn onderzoek naar kansen en bedreigingen bij de herbestemming van industrieel erfgoed. Met deze thesis sluit ik de master Planologie aan de Universiteit Utrecht af.

In de beginfase van mijn scriptie heb ik stage gelopen bij de gemeente Bussum. Tijdens deze stageperiode ben ik betrokken geweest bij de herbestemming van de Bensdorpfabriek. Dit is een oude chocoladefabriek, die in 2001 haar oorspronkelijke functie heeft verloren. Vanaf dat moment heeft de fabriek lange tijd leeggestaan. Tegenwoordig wordt gewerkt aan het veranderen van de Bensdorpfabriek naar een plek waar ruimte is voor wonen, werken en cultuur.

Mijn interesse in erfgoed is al bij het schrijven van mijn bachelorthesis naar voren gekomen, waarin ik onderzoek heb gedaan naar de rol van erfgoed in city branding. Mijn stage heeft de interesse in erfgoed versterkt, met als resultaat dat dit ook een belangrijk onderdeel is geworden van mijn masterthesis.

In dit onderzoek komt naar voren dat herbestemming van industrieel erfgoed een complex proces is waar een lange tijd overheen gaat. In die zin is een kleine vergelijking met het schrijven van mijn thesis wel gepast. Uiteindelijk heeft het hele proces langer geduurd dan gepland, maar juist de moeilijke momenten hebben ervoor gezorgd dat ik het eindresultaat nooit uit het oog heb verloren. Met als resultaat een onderzoek waar ik trots op ben. Na het lezen van de scriptie begrijpt u de parallel tussen het proces van het schrijven van mijn thesis en het proces van herbestemming van industrieel erfgoed.

Mijn dank gaat in het bijzonder uit naar twee personen, Jan Lagerweij en Patrick Witte. Jan heeft mij de kans gegeven om stage te lopen bij de gemeente Bussum, iets waar ik hem erg dankbaar voor ben. Het is een leerzame periode geweest, waarin ik vanuit een publiek perspectief veel heb geleerd over herbestemmingen en ruimtelijke vraagstukken in het algemeen. Patrick heeft mij, als begeleider vanuit de universiteit, veel sturing gegeven en me er op moeilijke momenten doorheen geloodst.

Daarnaast wil ik een woord van dank uitspreken richting degenen die bereid zijn geweest om mee te werken aan de interviews die voor dit onderzoek zijn afgenomen. Deze interviews zijn van grote waarde geweest voor de uiteindelijke totstandkoming van het geheel. Ze hebben gezorgd voor diepgang en veel nieuwe inzichten en inspiratie, zowel voor in het onderzoek als voor mij persoonlijk.

Als laatste wil ik mijn vrienden en familie bedanken, die er altijd zijn geweest, dan wel middels mentale support dan wel middels inhoudelijke feedback op de geschreven stukken. Veel plezier met het lezen van de thesis!

Bob Mooij

Amsterdam, december 2016

SAMENVATTING

Dit onderzoek richt zich op kansen en bedreigingen bij de herbestemming van industrieel erfgoed, waarbij antwoord wordt gegeven op de volgende hoofdvraag:

‘Wat zijn kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed en op welke manier kunnen betrokken actoren omgaan met deze kansen en bedreigingen om de kans van slagen van een herbestemming te vergroten?’

De herbestemming van industrieel erfgoed is een onderdeel van de ruimtelijke ordening waar de laatste jaren steeds meer aandacht voor is. Daar waar een aantal decennia geleden het meeste van dit industrieel erfgoed werd gesloopt op het moment dat het leeg kwam te staan, wordt tegenwoordig steeds vaker gekozen om een nieuwe functie te zoeken voor de leegstaand industrieel erfgoed. Binnen dit proces is het interessant om te onderzoeken welke kansen en bedreigingen er spelen voor de bij de herbestemmingen betrokken partijen.

THEORIE

In het theoretische hoofdstuk van dit onderzoek, de literatuurstudie, worden de belangrijkste begrippen onderzocht en uitgewerkt. Het beschrijven van de begrippen herbestemming en industrieel erfgoed wordt hier als basis gebruikt voor de rest van het onderzoek. Eerst worden ze los behandeld, vervolgens wordt de relatie tussen beide begrippen aangeduid. Als definitie wordt ‘de verandering van de oorspronkelijke functionele bestemming van een gebouw waarvoorheen grootschalige vervaardiging van producten heeft plaatsgevonden’ gebruikt. Uit de relatie tussen beide begrippen komt verder naar voren dat herbestemming van industrieel erfgoed een manier is voor steden om in te zetten op creatieve industrie. Hierop inzetten kan een boost voor de stad betekenen. Daarnaast wordt duidelijk dat bij herbestemmingsprocessen altijd meerdere partijen betrokken zijn en dat een herbestemming uit verschillende fasen bestaat. Deze actoren en herbestemmingsfasen worden daarom nader toegelicht.

Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de mogelijke kansen en bedreigingen die vanuit de wetenschappelijke literatuur naar voren komen en die van invloed kunnen zijn op de herbestemming van industrieel erfgoed. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen proces-, object- en contextspecifieke kansen en bedreigingen. Deze driedeling is gebaseerd op de planningsdriehoek van Spit & Zoete (2009). De literatuurstudie eindigt met een synthese van de theorie, waarin de proces-, object- en contextspecifieke kansen en bedreigingen afgezet worden tegen enerzijds de herbestemmingsfasen en anderzijds de betrokken actoren. De uitwerking van deze schema's is te zien op pagina 44.

METHODOLOGIE

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een kwalitatieve onderzoeksmethode met een deductieve manier van redeneren, waarbij onderzoek wordt gedaan naar drie cases. De gebruikte methoden voor de verzameling van data zijn deskresearch en interviews. De Bensdorpfabriek in Bussum, de Cacaofabriek in Helmond en de Cereolfabriek in Utrecht hebben gediend als cases. Dit zijn drie voormalige fabriekspannen die zijn of worden herbestemd tot

gebouwen met nieuwe functies. Ze bevinden zich allemaal – vanuit dit onderzoek bewust - in een van de laatste herbestemmingsfasen, zodat een goede reflectie kan worden gegeven op mogelijke kansen en bedreigingen die gedurende het gehele proces plaats hebben kunnen vinden.

Voor een zo objectief mogelijk beeld van de kansen en bedreigingen zijn vanuit verschillende invalshoeken mensen geïnterviewd. Naast ontwikkelaars en gemeenten zijn ook interviews afgenomen met omwonenden van de betreffende cases, om bepaalde uitspraken te kunnen bevestigen of juist te ontkrachten.

EMPIRIE

Vanuit het deskresearch en de interviews komen kansen en bedreigingen naar voren, die uit de praktijk van de herbestemmingen van de onderzochte cases blijken. Op hoofdlijnen is hier dezelfde verdeling als uit de theorie aangehouden, met een onderscheid in proces-, object- en contextspecifieke kansen en bedreigingen. De empirische bevindingen die uit het onderzoek naar voren komen worden in het resultatenhoofdstuk als basis genomen. Er wordt vanuit de empirie teruggekoppeld naar de vanuit de wetenschappelijke literatuur opgestelde theorie over kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed. Vanuit de empirie blijken overeenkomstigheden en verschillen met de theorie. Ook blijkt dat er losse kansen en bedreigingen zijn, die gecombineerd met elkaar ook voor een kans of bedreiging kunnen zorgen. Het empirische hoofdstuk eindigt met een synthese van de empirie, waar de gevonden kansen en bedreigingen worden afgezet tegen de herbestemmingsfasen en betrokken actoren. Een overzicht hiervan is te vinden op pagina 88.

CONCLUSIE

Uit de empirie blijkt dat er verschillende soorten kansen en bedreigingen zijn te onderscheiden. Allereerst zijn er de onbeïnvloedbare bedreigingen, zoals het politieke systeem, de economische crisis en de calamiteiten die bij de drie cases hebben plaatsgevonden. Voor deze bedreigingen geldt dat er door de betrokken actoren niet direct invloed op kan worden uitgeoefend, maar dat ze wel nadelige gevolgen hebben gehad voor het gehele planningsproces. Daarnaast kan een aantal kansen en bedreigingen worden onderscheiden, die door actoren bewust gestuurd kunnen worden. Het gaat hierbij om het verwerven van subsidies, het creëren van draagvlak en het verlagen van het volume van de gemaakte plannen. Wanneer hier door de betrokken partijen op wordt gefocust, ontstaan kansen. Het niet inzetten op deze aspecten kan juist een bedreiging zijn. Als laatste zijn kansen en bedreigingen te onderscheiden die een dieperliggende oorzaak hebben en die meer irrationeel van aard zijn. Deze aspecten zijn het gevolg van de lange tijd die over een herbestemming heen gaat en van andere toevalligheden die tijdens het proces voorvallen. Een voorbeeld hiervan is de persoonlijke band die betrokkenen krijgen met het project, omdat het zo lang duurt en zoveel tegenslagen kent. Deze band zorgt ervoor dat er uiteindelijk veel kennis in het project blijft. Dit is een kans die uit de empirie naar voren komt. Ook is er sprake van zogeheten ‘change events’, waarbij een nadelige gebeurtenis, zoals de eerdergenoemde calamiteiten in de vorm van brand of instorting, ervoor zorgt dat nieuwe stappen worden gezet op weg naar een herbestemde fabriek.

INHOUD

1. Inleiding	11
1.1 Achtergrond en context	13
1.2 Probleemstelling.....	16
1.3 Doel- en vraagstelling.....	16
1.4 Relevantie van het onderzoek.....	17
1.5 Leeswijzer	19
2. Literatuurstudie.....	20
2.1 Wat is de relatie tussen industrieel erfgoed en herbestemming?.....	20
2.1.1 Wat is industrieel erfgoed?	20
2.1.2 Wat is herbestemming?	25
2.1.3 Herbestemming en Industrieel erfgoed samen	28
2.2 Actoren in het herbestemmingsproces.....	29
2.2.1 Wat is een actor?.....	30
2.2.2 De actoren in een netwerk.....	31
2.2.3 De belangrijkste kenmerken per actor.....	33
2.3 Kansen en bedreigingen	36
2.3.1 Processpecifieke kansen en bedreigingen	37
2.3.2 Objectspecifieke kansen en bedreigingen.....	39
2.3.3 Contextspecifieke kansen en bedreigingen.....	40
2.3.4 Nederland versus Europa	42
2.4 Synthese van de theorie.....	42
3. Methodologie	46
3.1 Manieren van onderzoek	46
3.2 Meervoudige case study	47
3.3 Interviews.....	48
3.4 Onderzoekseenheden	51
3.5 Herhaalbaarheid, betrouwbaarheid en validiteit.....	52
4. Context- en actorenanalyse	54

4.1 Een analyse van de context van de cases.....	54
4.1.1 De Bensdorpfabriek.....	54
4.1.2 De Cacaofabriek Helmond.....	57
4.1.3 De Cereolfabriek Utrecht	59
4.2 Overeenkomsten en verschillen tussen de cases.....	61
5. Kansen en bedreigingen bij herbestemming.....	65
5.1 Processpecifieke kansen en bedreigingen	65
5.1.1 Samenwerking tussen de actoren	65
5.1.2 Steun en draagvlakcreatie	68
5.1.3 Vergelijking empirie versus theorie – proces	70
5.2 Objectspecifieke kansen en bedreigingen.....	70
5.2.1 Locatiespecifieke factoren.....	71
5.2.2 Extern effect – Brand en instorting	75
5.2.3 Vergelijking empirie versus theorie – object.....	76
5.3 Contextspecifieke kansen en bedreigingen.....	77
5.3.1 Fysieke context.....	77
5.3.2 Institutionele context	79
5.3.3 Extern effect – Economische crisis	81
5.3.4 Vergelijking empirie versus theorie – context.....	82
5.4 Synthese van de empirie	82
5.4.1 De relatie tussen proces, object en context.....	82
5.4.2 Terugkoppeling naar de theorie.....	84
6. Conclusie en discussie	87
6.1 Antwoord op de hoofdvraag	87
6.2 Discussie	90
Literatuurlijst	92
Bijlage 1: Topiclijst.....	98
Bijlage 2: Transcripties	101

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: Criteria binnen de definitie van een brownfield	23
Figuur 2: De relatie tussen kosten en beïnvloedbaarheid van het proces in de tijd.	28
Figuur 3: De planningsdriehoek van Spit & Zoete	37
Figuur 4: kansen en bedreigingen vanuit de wetenschap, per fase van de herbestemming	43
Figuur 5: Kansen en bedreigingen versus actoren.....	45
Figuur 6: Een overzicht van de betrokken partijen per case	51
Figuur 7: Chronologisch overzicht gebeurtenissen Bendsdorp	54
Figuur 8: Een artist impression van de Bendsdorpfabriek	55
Figuur 9: Chronologische weergave gebeurtenissen Cacaofabriek	57
Figuur 10: Een artist impression van de Cacaofabriek.....	57
Figuur 11: Chronologische weergave gebeurtenissen Cereolfabriek	59
Figuur 12: Meysters Buiten en de omgeving	60
Figuur 13: Brand in de Cereolfabriek	76
Figuur 14: Kansen en bedreigingen vanuit de empirie, per fase van de herbestemming.....	85
Figuur 15: kansen en bedreigingen vanuit de empirie en de rol van actoren	86

1. INLEIDING

1.1 ACHTERGROND EN CONTEXT

Groeiende aandacht voor industrieel erfgoed

2015 was het 'Europees jaar van het industrieel erfgoed'. De Europese Federatie van Verenigingen voor Industrieel en Technisch Erfgoed (E-FAITH) heeft hier in 2011 op aangedrongen bij de Raad van Europa (RvE). Zij hebben gevraagd om iets te doen aan het gebrek aan aandacht voor industrieel erfgoed, dat al jarenlang een probleem vormt in heel Europa. Nederland vormt hier geen uitzondering. De RvE heeft ingestemd met de wens van E-FAITH en doel van deze toewijzing is geweest om meer aandacht te krijgen voor het behoud van industrieel erfgoed in Europa. E-FAITH erkent dat industrieel erfgoed veel moeilijkheden kent. Dit wordt onderstreept in een rapport van E-FAITH uit 2013 dat gericht is aan de RvE:

“Across Europe, the industrial heritage is highly vulnerable and often at risk, most often lost for lack of awareness, documentation, recognition or protection, but also because of changing economic trends, negative perceptions, difficult environmental issues or as a result of its overwhelming size and complexity (p. 12).”

De moeilijkheden zoals benoemd in bovenstaand citaat worden bevestigd door de wetenschappelijke literatuur. Zo wordt gesteld dat behoud van industrieel erfgoed lastig is omdat er meer kosten bij komen kijken dan bij nieuwbouw, de eigendomsverhoudingen vaak complex zijn, vaak sprake is van grondvervuiling en betrokkenheid vanuit de samenleving voor weerstand kan zorgen (Adams et al., 2001; Adari et al., 2000; McCarthy, 2002; Ahlfeldt, 2001, via Davison & Legacy, 2014, p. 154). Ondanks de aandacht voor industrieel erfgoed door het Europees jaar voor het Industrieel Erfgoed, blijven bovengenoemde problemen relevant.

Steeds meer leegstaand industrieel erfgoed

Vanaf het begin van de industriële revolutie tot aan de jaren '60 van de vorige eeuw heeft de industriële vervaardiging van producten zich kunnen handhaven in Nederland. Tegenwoordig ligt de nadruk binnen de bedrijfsvoering niet meer op industriële productie, maar meer op industriële ontwikkeling. Redenen hiervoor zijn onder andere veranderende productieprocessen, schaalvergroting, de komst van de Europese Gemeenschap en de opkomst van lage lonenlanden. Door deze ontwikkelingen is een groot aantal bedrijfstakingen en industriële bedrijven verdwenen, met als gevolg dat veel panden die voor deze activiteiten werden gebruikt momenteel leegstaan (Hek, Kamstra & Geraerds, 2004, p. 33).

De hoeveelheid leegstaande panden waar het om gaat, is niet exact bekend, maar het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft in 2011 berekend dat in de periode 2011-2016 de leegstand van industriële objecten met 500 stuks zou toenemen (van Leeuwen, 2012, p. 66). De groei van de leegstand, in combinatie met het gebrek aan actuele en accurate getallen over de hoeveelheid leegstand, geeft aan dat er weinig aandacht is voor de omgang met deze gebouwen. Hoewel er geen eenduidige ruime of strakke definitie is, worden voortbrengselen van de mens

ten behoeve van de dagelijkse arbeid - waaronder fabrieksgebouwen - aangeduid als industrieel erfgoed (Boei, 2015).

Steeds vaker herbestemming

Ondanks alle moeilijkheden en negatieve aspecten kan industrieel erfgoed, zo stelt E-FAITH (2013), een sleutelement worden in duurzame ruimtelijke en sociaaleconomische ontwikkeling. De laatste jaren wordt namelijk al steeds vaker gekozen voor herbestemming in plaats van voor sloop van de industriële objecten. Groeiende aandacht zorgt voor meer inzicht in de voordelen die herbestemming van industrieel erfgoed met zich mee brengt. Horicka (2013) zegt hierover het volgende:

“Industrial heritage contributes to the orientation possibilities inside the city, providing variety, uniqueness and attractiveness to an urban fabric and to public spaces within it. Regeneration of a decaying industrial brownfield opens a recovery of the whole district (p. 1)”.

Daar waar herbestemming voor een positieve verandering van een gebied kan zorgen, geldt andersom ook dat het niet herbestemmen van industrieel erfgoed kan zorgen voor verloedering van een gebied. Leegstand heeft namelijk een negatieve uitstraling op de omgeving (Harmsen, 2008, 83). Een recent voorbeeld uit Nederland van een gemeente die te maken heeft met de negatieve gevolgen van leegstaand industrieel erfgoed, is Alphen. Daar staat sinds 2009 een fabriek leeg, waar vanaf het einde van de jaren '40 van de vorige eeuw tot aan de sluiting van de fabriek flessen werden gebotteld. In 1948 zijn hier de eerste coca cola flesjes van Nederland gebotteld. Het pand is een rijksmonument, maar door bladderende verf, rottend houtwerk en een overwoekerd terras is het ernstig in verval geraakt. Het pand staat momenteel te koop en het vinden van een nieuwe eigenaar is lastig. Bewoners ervaren de leegstand niet alleen als verloedering van het straatbeeld, maar zien nog meer gevaren. Zo is de kans op brandstichting groter wanneer een pand langer leegstaat. Dit zorgt voor een onveilig gevoel bij de inwoners van Alphen (Rip, 2016, p. 4).

Naast de voordelen van industrieel erfgoed door het karakteristiek en aantrekkende werking, spelen ook algemene trends in de gebiedsontwikkeling een rol in de groeiende keuze voor herbestemming. Versneld door de economische crisis, zorgen demografische ontwikkelingen en de beperkte groeimogelijkheden van steden voor een verschuiving van nieuwbouw naar binnenstedelijk bouwen en herbestemming (Teisman, 2012, p. 11). Een voorbeeld van een bekende recente succesvolle herbestemming is die van de voormalige Stichtsche Olie- en Lijnkoekenfabriek Cereol langs het Merwedekanaal in Utrecht. Tot 2002 werd er olie uit achtereenvolgens lijnzaad en soja gewonnen. Door een brand in 2008 werden delen van de fabriek vernietigd. De jaren daarna hebben verschillende publieke en private partijen gezamenlijk gezorgd voor de herbestemming van het complex. Sinds september 2014 wordt er ruimte geboden aan onder andere een basisschool, een theater, verschillende kleine bedrijven, een gymzaal en een bibliotheek. Dit voorheen vervallen industriële object is door de herbestemming momenteel dus een bron van werkgelegenheid en cultuur voor de omgeving, met daarbij de behouden karakteristiek van het fabriekspand (Cereolfabriek, 2016; Cobouw, 2015).

Van government naar governance

Het wel of niet slagen van een herbestemming heeft onder andere te maken met de manier waarop verschillende partijen samenwerken. Herbestemming van de Cereolfabriek is tot stand gekomen door het bij elkaar brengen van de juiste partijen. In Alphen is dit juist het probleem: er wordt niemand gevonden die het aan durft om de flessenbottel fabriek te herbestemmen. Een actor die altijd betrokken is bij herbestemming is de gemeente.

Door de verschuiving van nieuwbouw naar herbestemming verschuift de rol van gemeenten. Bij nieuwbouwprojecten, waar gemeenten vroeger relatief vaker mee te maken hadden dan tegenwoordig, ontwikkelt de gemeente de grond. Bij deze vorm van actief grondbeleid verwerft zij de gronden en eigendommen op de bouwlocatie, maakt de grond bouwrijp en legt de noodzakelijke infrastructuur aan. Vervolgens wordt de grond verkaveld en als bouwgrond verkocht aan een ontwikkelaar. Deze ontwikkelaar ontwikkelt vastgoed op die bouwgrond in de vorm van woningen, kantoren, winkels en dergelijke (Van der Krabben, 2011, p. 5).

Bij herbestemming heeft de gemeente een meer faciliterende rol. Er zijn veel meer actoren betrokken bij herbestemming dan bij nieuwbouw, waardoor de gemeente in een complexer samenspel van actoren terechtkomt. De gemeente krijgt daarnaast te maken met projectontwikkelingen met een open einde, kleinschaligere ontwikkelingen en een ander type ontwikkelaar (Buitelaar et al., 2012).

Deze ontwikkeling kan in een breder planologisch perspectief worden geplaatst, namelijk de verandering van government naar governance. Over governance wordt voor het eerst gesproken in de jaren '80 van de vorige eeuw. Globalisering in combinatie met overheidstekorten en de groeiende discussie over hoe het samenspel tussen de overheid, de markt en de maatschappij er uit zou moeten zien, hebben hier de basis voor gelegd (Rosell, 1999; Merrien, 1998). Governance werd gezien als nieuwe manier om tegen government aan te kijken, met meer nadruk op het samenspel van actoren in plaats van sterke top-down beleidsvoering vanuit de overheid. Doel hiervan was om duidelijk te maken dat er veel meer instanties zijn dan alleen de hoogste overheidsinstanties die bijdragen aan economische en sociale regulering (Senarclens, 1998, p. 92). Een andere reden voor de groeiende aandacht voor governance kwam door het falen van de welvaartstaat. Er was vanuit de overheid te weinig samenwerking met de private sector en de maatschappij. Er werd gesteld dat samenwerking tussen deze partijen zou zorgen voor 'good governance', een term voor een lijst van uitgangspunten die zouden kunnen leiden tot kwalitatief hoogwaardige beleidsvoering (Osborne & Gaebler, 1997).

Tegenwoordig wordt met governance een bottom-up manier van beleidsvoering bedoeld. Deze manier van beleidsvoering ligt in lijn met de faciliterende rol die eerder is genoemd. De gemeente is niet meer de bepalende actor bij gebiedsontwikkeling, maar is één van de partijen die nodig is om een gebiedsontwikkeling te kunnen doen slagen. Bij herbestemming is dit nog meer het geval dan bij nieuwbouw, omdat meer betrokken actoren zorgen voor meer complexiteit.

Voor dit onderzoek is het relevant om in het achterhoofd te houden welke rol de verschillende actoren spelen binnen het herbestemmingsproces en of de verandering van hun positie in het speelveld van de ruimtelijke ordening gevolgen heeft voor het handelen van deze actoren.

1.2 PROBLEEMSTELLING

Uit de vorige paragraaf is gebleken dat er op dit moment 500 gebouwen, die als voormalig industrieel erfgoed kunnen worden bestempeld, leegstaan. Dit is een probleem voor alle partijen die bij het leegstaande erfgoed betrokken zijn. Voor eigenaren (zowel publiek als privaat) blijven kosten verbonden aan het erfgoed wanneer dit leegstaat. Voor omwonenden zorgt leegstaand industrieel erfgoed voor een degradatie van de leefomgeving. Daarnaast zorgt leegstand voor verloedering van het gebouw op zich, omdat het slecht of niet onderhouden wordt. Dit maakt het daarom steeds onaantrekkelijker voor een potentiële ontwikkelaar om iets met het gebouw te doen, naarmate het erfgoed langer leegstaat. Zowel vanuit financieel als bouwtechnisch opzicht (Brueckner & Rosenthal, 2009; Coulson & Bond, 1990; Harding et al., 2007; Rosenthal, 2008; Smith, 2004; uit Van Duijn et al., 2016, p. 92).

Naast problemen in het proces, levert 500 leegstaande gebouwen ook een ruimtelijke probleem op. Door steeds verder toenemende urbanisatie en groei van de bevolking neemt de druk op de ruimte toe (Cizler, Pizzera & Fischer, 2014, p. 60-61). Zeker in Nederland, waar het aantal inwoners per vierkante meter hoog ligt, wordt ruimte hierdoor steeds schaarser. Dit zorgt voor een uitdaging voor bestuurders en planologen. Omdat binnenstedelijke nieuwbouw minder vaak mogelijk is, moet worden gekeken naar alternatieven. Uit de inleiding blijkt dat een praktische uitwerking van dit probleem is, dat er hierdoor steeds vaker gekeken wordt naar herbestemming van industrieel erfgoed als mogelijke oplossing voor leegstand en als manier van stedelijke ontwikkeling.

Bovengenoemde ruimtelijke en procesmatige problemen zorgen voor complexiteit in het herbestemmingsproces. De veranderende rol van actoren, die het bredere government-governance debat kan worden geplaatst, zorgt daarnaast ook nog eens voor een nieuwe manier van aankijken tegen herbestemmingen. Door deze nieuwe situatie is er een gebrek aan inzicht in mogelijke kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed en is het onduidelijk voor actoren hoe kan worden omgegaan met deze kansen en bedreigingen om de kans op het slagen van een herbestemming te doen vergroten. Dit is dan ook de probleemstelling van dit onderzoek.

1.3 DOEL- EN VRAAGSTELLING

Het doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de kansen en bedreigingen die een rol spelen bij de herbestemming van industrieel erfgoed in Nederland en om te onderzoeken op welke manier actoren kunnen inspelen op deze kansen en bedreigingen om zo de kans van slagen van een herbestemming te vergroten. Waar normaal gesproken wordt getracht om op basis van de onderzoeksresultaten uitspraken te kunnen doen voor de gehele populatie (in dit geval alle betrokken actoren bij een herbestemmingsproces in Nederland), kan worden gesteld dat de uitkomsten van dit onderzoek te afhankelijk zijn van specifieke omgevingsfactoren om als doel te stellen dat de resultaten kunnen worden geadapteerd door actoren die niet tijdens het onderzoek zijn meegenomen.

Om aan deze doelstelling te kunnen voldoen, is een centrale vraag opgesteld. Deze vraag luidt als volgt:

‘Wat zijn kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed en op welke manier kunnen betrokken actoren omgaan met deze kansen en bedreigingen om de kans van slagen van een herbestemming te vergroten?’

Hierbij zijn kansen en bedreigingen gedefinieerd als factoren die in positieve of negatieve zin bijdragen aan het slagen van een herbestemming. Een succesvolle herbestemming is een herbestemming waarbij het projectresultaat voldoet aan de gestelde eisen van de betrokken actoren, bij een onsuccesvolle herbestemming is dit precies andersom. Kansen en bedreigingen worden gesteld in processpecifieke, objectspecifieke en contextspecifieke termen. Hier wordt meer aandacht aan besteed in het methodologische hoofdstuk van dit onderzoek.

Om een antwoord op de centrale vraag te kunnen geven, zijn drie deelvragen opgesteld die de centrale vraag omvatten. Het gaat hierbij om de volgende deelvragen:

- Wat is de relatie tussen industrieel erfgoed en herbestemming?
- Welke kansen en bedreigingen spelen een rol bij de herbestemming van industrieel erfgoed?
- Op welke mogelijke manieren kunnen actoren inspelen op kansen en bedreigingen, om op die manier de kans op het slagen van een herbestemming te vergroten?

1.4 RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK

De aanleiding van dit onderzoek heeft - als positieve tegenhanger van de in de probleemstelling besproken problemen - wel geschetst dat er steeds meer aandacht komt voor herbestemming van industrieel erfgoed als mogelijke oplossing voor de leegstand. Dit komt omdat onder andere vanuit de wetenschappelijke literatuur steeds meer onderzoek wordt gedaan naar de positieve effecten die herbestemd industrieel erfgoed kan hebben op de omgeving. Uit een onderzoek van Van Duijn et al. (2016, p. 101) blijkt herbestemd industrieel erfgoed een positief effect te hebben op de huisprijzen in de omgeving van het erfgoed.

Wetenschappelijke relevantie

In de probleemstelling van dit onderzoek komt naar voren dat procesmatige en ruimtelijke problemen in combinatie met een veranderde institutionele context zorgen voor een uitdaging voor planologen met betrekking tot het herbestemmen van industrieel erfgoed. Deze ontwikkelingen en problemen worden erkend in de wetenschappelijke literatuur (Van Duijn, 2016; Cizler, Pizzera & Fischer, 2014). Ook komt in de wetenschappelijke literatuur steeds meer aandacht voor de positieve effecten die herbestemming van industrieel erfgoed kan hebben. In hetzelfde onderzoek waarin Van Duijn (2016) stelt leegstand van industrieel erfgoed aantoonbare verslechtering van het gebouw en de omgeving tot gevolg heeft, blijkt ook dat herbestemming van industrieel erfgoed een positief effect heeft op de huizenprijzen in de omgeving van het erfgoed in Nederlandse steden (p. 101). Ook wanneer wordt gekeken naar de invloed van herbestemming van industrieel erfgoed op steden als geheel, dan wordt meermaals benadrukt dat dit een positieve bijdrage kan leveren. Het behoud van industrieel erfgoed gaat volgens Moore & Wheelan (2007) (uit: Loures, 2008, p. 693) niet alleen om het behoud van de geschiedenis, maar ook om behoud van deze gebouwen in het geheugen. Loures (2008) zegt

hierover: *“so in order to maintain the uniqueness of a place, its memory must be protected, maintaining the “genius loci” and the characteristics that bring the past into the present (p. 693).”* Met het behoud van deze ‘genius loci’ kan de culturele identiteit van steden worden gevormd en behouden.

Dat er positieve effecten zijn op de omgeving, door herbestemming van industrieel erfgoed, is een veelbesproken onderwerp. De manier waarop de herbestemming bereikt kan worden blijft echter onderbelicht in de wetenschappelijke literatuur. Lange & McNeil hebben in 2004 onderzoek gedaan naar succesfactoren bij de herbestemming van industrieel erfgoed. Zij hebben op nationaal schaalniveau gekeken welke factoren door beleidsmakers als relevant werden beschouwd en hebben hier een lijst van gemaakt. Zij stellen dat door de bewezen potentiële positieve effecten van herbestemming, het wenselijk is om door te zoeken naar mechanismen die dit proces van herbestemming kunnen bevorderen (Lange & McNeil, 2004, p. 107). In dit onderzoek wordt hier op ingespeeld door ook naar mechanismen te kijken die het proces bemoeilijken. Het in kaart brengen van bedreigingen kan zorgen voor inzichten in mogelijkheden tot bevordering van het uiteindelijke proces.

De veranderende, complexere wordende context is ook iets waar in dit onderzoek aandacht aan wordt besteed. Door deze toegenomen complexiteit en veranderingen is de rol van belangen toegenomen (Frantal et al., 2015, p. 92). Deze belangen worden gevormd door de partijen die betrokken zijn bij de herbestemmingsprocessen. Loures (2015, p. 77) bevestigt dit. Hij stelt: *“throughout the last decades several researchers and academics have been committed with the development of frameworks and methodologies that enable the creation of better landscape redevelopment projects, which are normally excessively subjective and dependent on designer’s and developer’s determination, giving little attentions to people’s needs and desires.”* Loures (2015) stelt daarnaast dat case studies een goede manier kunnen zijn om deze subjectiviteit te verminderen en wel te kijken naar de belangen van mensen. Het kijken naar kansen en bedreigingen gebeurt in dit onderzoek dan ook aan de hand van een case studie. Hiermee wordt een wenselijke ontwikkeling voortgezet die in lijn ligt met wat Loures zegt en die een aanvulling is op wat Lange & McNeil (2004) hebben onderzocht. In het laatste geval gaat het dan om zowel het onderzoeken van negatieve aspecten als de andere onderzoeksopzet. Het uiteindelijke doel is om praktische handvatten te bieden voor ontwikkelingen op het gebied van herbestemming van industrieel erfgoed, gebaseerd op wetenschappelijk onderzoek. Dit onderzoek kan hieraan bijdragen door dit onderwerp op een andere manier aan te snijden dan door Lange & McNeil is gedaan, maar die wel in lijn ligt met wat vanuit de wetenschap als relevante stap wordt ervaren op weg naar meer kennis op dit gebied.

Maatschappelijke relevantie

De voornaamste maatschappelijke relevantie binnen dit onderzoek ligt bij het gegeven, dat vanuit overheden op alle niveaus wordt benadrukt, dat herbestemming van industrieel erfgoed veel voordelen met zich mee kan brengen maar dat het een lastige opgave is om tot een geslaagde herbestemming te komen. Frantal et al. (2015, p. 92) stellen dat herbestemming van industrieel erfgoed een van de grootste uitdagingen is voor planologen, ontwikkelaars en lokale overheden. Hiermee is het een zeer actueel planningsvraagstuk. Dit is naast wetenschappelijk relevant, ook zeker een uitdaging in de praktijk. Er is de laatste jaren steeds meer geloof in herbestemming vanuit de politiek, omdat beschikbare grond voor nieuwbouw steeds schaarser, duurder en meer beschermd wordt. Dit onderzoek kan handvatten bieden voor gemeenten, de

politiek of andere betrokkenen bij een herbestemming van industrieel erfgoed. Wanneer duidelijk is welke kansen van kritiek belang zijn voor een herbestemming, kan een actor nagaan of op deze kans kan worden ingespeeld en of het beleid kan worden aangepast om deze kans te benutten. Voor omwonenden kan het slagen van een herbestemming van industrieel erfgoed belangrijk zijn, omdat het voor hen prettiger wonen is naast een pand dat wordt gebruikt dan naast een pand dat leegstaat. Verpaupering van een industrieel object heeft negatieve gevolgen voor de omgeving, terwijl tegenovergesteld gezien, het goed onderhouden van een buurt zorgt voor minder criminaliteit (Chappell et al., 2011, p. 522)

1.5 LEESWIJZER

Dit onderzoek is opgebouwd aan de hand van de in paragraaf 1.3 opgestelde deelvragen. Eerst worden in hoofdstuk 2 de kernbegrippen die in het onderzoek centraal staan behandeld en afgebakend. Dit houdt in dat wordt gekeken hoe de begrippen herbestemming en industrieel erfgoed zich tot elkaar verhouden, welke actoren er binnen het herbestemmingsproces betrokken zijn, welke fasen er binnen herbestemming zijn te onderscheiden en welke kansen en bedreigingen vanuit de wetenschappelijke literatuur worden aangedragen. Hoofdstuk 2 eindigt met een synthese van de theorie, waarin alle componenten aan elkaar gekoppeld worden. Hoofdstuk 3 toont welke methoden zijn gebruikt om het empirische deel van het onderzoek uit te voeren. In hoofdstuk 4 wordt een introductie gegeven op de cases die centraal staan in het onderzoek, door het proces, de context, het object en de actoren van de desbetreffende cases te beschrijven. Aan de hand van deze casebeschrijvingen wordt in hoofdstuk 5 gekeken welke kansen en bedreigingen vanuit de praktijk naar voren komen. Aan het einde van hoofdstuk 5 vindt een synthese plaats van de empirie en wordt deze teruggekoppeld aan de synthese van hoofdstuk 2, om op die manier te kijken welke overeenkomsten en verschillen er tussen de theorie en de praktijk bestaan. In hoofdstuk 6 wordt een antwoord gegeven op de hoofd- en deelvragen. Hierin wordt voortgeborduurd op de synthese van de praktijk uit hoofdstuk 5 en wordt deze aangevuld met andere bevindingen. Hoofdstuk 6 eindigt met een discussie waarin aanbeveling voor vervolgonderzoek worden gegeven.

2. LITERATUURSTUDIE

In dit hoofdstuk worden alle voor het onderzoek relevante begrippen afgebakend, gebaseerd op bronnen uit de wetenschappelijke- en beleidsliteratuur. In het eerste deel van het hoofdstuk wordt gekeken naar het begrip industrieel erfgoed, vervolgens naar het begrip herbesteding. Deze twee worden daarna in de context van het cultureel erfgoed geplaatst en tot slot in relatie tot elkaar gezien. Ook worden de verschillende fasen binnen een herbesteding uiteengezet. In het tweede deel van het theoretisch kader wordt gekeken welke belangen en standpunten de verschillende betrokken partijen hebben bij een herbesteding. In het laatste deel van het hoofdstuk wordt gekeken welke processpecifieke, objectspecifieke en contextspecifieke kansen en bedreigingen kunnen worden onderscheiden. Er wordt afgesloten met een synthese paragraaf waarin de kansen en bedreigingen worden gekoppeld aan de fasen van het planproces waarin ze naar voren komen en de actoren die hierbij relevant zijn.

2.1 WAT IS DE RELATIE TUSSEN INDUSTRIEEL ERFGOED EN HERBESTEMMING?

2.1.1 WAT IS INDUSTRIEEL ERFGOED?

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de eerste vraag uit het theoretische deel van dit onderzoek. Deze vraag luidt: 'wat is industrieel erfgoed?'

Het begrip industrieel erfgoed is opgebouwd uit twee woorden, twee losse verschijnselen die los van elkaar zijn ontstaan en op een gegeven moment samen zijn gekomen. Om de volledige achtergrond van het begrip te doorgronden is het dan ook logisch om eerst de woorden los van elkaar te bekijken, alvorens ze aan elkaar te koppelen. Eerst wordt gekeken naar het begrip erfgoed, daarna naar industrie. Bij de beantwoording op de vraag wat industrieel erfgoed is, wordt getracht om een eenduidige definitie te formuleren, die als basis geldt voor de rest van het onderzoek.

Wat is erfgoed?

Over wat onder erfgoed wordt verstaan, is geen volledige consensus binnen de wetenschappelijke literatuur. Lowenthal (1998) stelt dat alles erfgoed kan worden. Hierbij is het van belang wat door mensen als erfgoed wordt gezien en wat als belangrijk wordt geacht. Door deze selectie is erfgoed eerder een vormgeving van het verleden dan een daadwerkelijke afspiegeling van het verleden. Wever (2009, p. 6-7) voegt hieraan toe dat erfgoed gaat om de creatie van het gewenste verleden. Dit erfgoed als afspiegeling van het gewenste verleden kan zorgen voor een versterking van de identiteit van een persoon of groep.

De laatste jaren is in Europa de nadruk steeds meer op deze ontwikkeling komen te liggen. Door in te zetten op erfgoed proberen steden een identiteit te creëren. Met identiteit wordt in dit geval de betekenisvolle constructie tussen beeld en realiteit, die verwijst naar de symbolische waarden van een stad, bedoeld (Frijhoff, 2007). Erfgoed kan op die manier ingezet worden om personen aan een stad te binden, maar dus ook om een gezamenlijke cultuur te creëren. Cultuur is een combinatie van kennis, geloof, kunst, normen en waarden, bestaanswijze en beschaving (Van Boxtel, 2009). Doordat erfgoed gaat om een gewenst verleden en erfgoed gebruikt wordt om een identiteit te creëren, overleven volgens Lowenthal alleen de historische gebouwen waar

men zich mee kan identificeren (Wever, 2009, pp. 6-7). De gecreëerde identiteit geeft de verschillen weer tussen steden. Dit in tegenstelling tot wat veel wetenschappers zeggen, die stellen dat een identiteit gebaseerd is op centrale waarden (Frijhoff, 2007).

De betekenis die de gecreëerde identiteit door middel van erfgoed heeft, is voor iedereen anders. Dit komt omdat iedereen vanuit het eigen perspectief naar de werkelijkheid kijkt (Davy, 2008). Iedereen interpreteert erfgoed dus op zijn of haar eigen manier. Dit multi-interpretabele karakter zorgt ervoor dat erfgoed kan zorgen voor conflicten, negatieve associaties en uitsluitingen (Lowenthal, 1998). Ook de manier waarop steden kunnen inzetten op erfgoed, kan voor conflicten zorgen. Investeren in erfgoed kan namelijk negatieve gevolgen hebben voor andere aspecten binnen de stad. Zo kan toerisme, als gevolg van erfgoed, zorgen voor hogere prijzen, waardoor het leven in de stad voor de eigen inwoners wordt bemoeilijkt (Ruso, 2002, p. 172). Het toeristisch belang wordt dan geprevaleerd boven het belang van de eigen inwoners.

Erfgoed kan zowel materieel als immaterieel zijn. Materieel erfgoed zijn materiële cultuuruitingen, die door verschillende generaties als onderscheidend worden ervaren voor en door een bepaalde groep (Dibbits et al., 2011, p. 150). Onder immaterieel erfgoed worden sociale gewoonten, voorstellingen, rituelen, tradities, uitdrukkingen, bijzondere kennis of vaardigheden die gemeenschappen en groepen erkennen als een vorm van cultureel erfgoed (Unesco, 2015). Frijhoff (2007) noemt dit immateriële erfgoed het beeld dat een natie van zichzelf heeft. De betekenissen die Unesco en Frijhoff aan het begrip geven komen op hetzelfde neer maar zijn op een andere manier verwoord.

In Nederland wordt sinds de Nota Belvedere uit 1999 rekening gehouden met de rol van cultuurhistorie binnen de ruimtelijke ontwikkeling. De missie die hierbij werd geformuleerd was: 'behoud door ontwikkeling'. Volgens de Rijksoverheid (2015) wordt het volgende onder cultureel erfgoed verstaan: *'Cultureel erfgoed is een verzamelnaam voor (archeologische) monumenten, vondsten en opgravingen, nationaal beschermde cultuurvoorwerpen en verzamelingen, archieven en beschermde stads- en dorpsgezichten. Deze hebben een grote cultuurhistorische en wetenschappelijke betekenis.'*

De industriële revolutie en de opkomst van de industrie

Net zoals bij erfgoed, is er geen eenduidige definitie over wat onder industrie wordt verstaan. Wel is bekend waar het begrip vandaan komt. In paragraaf 1.1 is al kort beschreven dat de industriële revolutie het begin heeft gevormd voor het begrip industrie zoals dat tegenwoordig bekend is. De industriële revolutie is de periode waarin het vervaardigen van producten met de hand is vervangen door het vervaardigen van producten met machines. Dat deze revolutie is ontstaan in Groot-Brittannië geniet overeenstemming binnen de wetenschappelijke wereld, maar op de vraag wanneer de revolutie is begonnen is geen volledig eenduidig antwoord.

Voor dit onderzoek is het ook niet relevant om dieper in te gaan op de exacte tijd waarin de industriële revolutie is begonnen, maar het is wel relevant om de wetenschappelijke discussie te vermelden die gaat over het ontstaan van bedrijven en fabrieken. De verandering van mensenkracht naar machinale vervaardiging is namelijk een gevolg van een reeks uitvindingen die in Groot-Brittannië heeft plaatsgevonden. De reden dat dit juist in Groot-Brittannië is gebeurd en niet elders, wordt door sommige wetenschappers toegewezen aan het feit dat er in Groot-Brittannië vanaf 1624 een patentensysteem is ontwikkeld (Mokyr, 2009, p. 349). Dit patentensysteem heeft ervoor gezorgd dat 'instanties' meer winst konden maken op

uitvindingen die zij deden. Dit werkte innovatie in de hand. Omdat deze instanties de enigen waren die een bepaalde innovatie mochten gebruiken groeiden zij snel. Zo ontstonden vanuit deze instanties de eerste bedrijven zoals wij ze nu kennen.

Andere wetenschappers stellen dat het ontstaan van patenten in Groot-Brittannië niet moet worden overschat en stellen dat een aantal andere factoren belangrijker is geweest bij het ontstaan van de industriële revolutie. Patenten, die ervoor hebben gezorgd dat zogenoemde bedrijven snel veel geld konden verdienen, zorgden vaak namelijk ook voor valse hoop en een minder snelle verdienmogelijkheid dan gedacht. Volgens William Shipley, de oprichter van de 'Society of Arts', ging het uitvinders meer om de eer die een mogelijke succesvolle uitvinding opleverde, dan om het geld dat er mee verdiend kon worden (Mokyr, p. 353).

Wat overeenkomstig is aan verschillende opvattingen over het ontstaan van de industriële revolutie, is dat een gunstige combinatie van factoren heeft bijgedragen aan een snelle groei van de technologie. De lonen waren eind 18^e eeuw hoog in Groot-Brittannië, terwijl energie en kapitaal beide goedkoop waren. Andere Europese landen stonden er op dat moment beter voor. Nederland was rijker, Frankrijk groter en Spanje had meer kolonies. Het voordeel voor de Britten lag dus in de aanbodkant van de producten, in plaats van in de vraagkant. De patenten hebben ervoor gezorgd dat het land een voorsprong kon nemen op het gebied van innovaties, en dat deze innovaties pas later in andere Europese landen, zoals Nederland, Frankrijk en Spanje, zijn toegepast (Crafts, 2010, p. 156).

Slechts 21% van de innovaties die eind 18^e en begin 19^e eeuw in Groot-Brittannië hebben plaatsgevonden, hebben de bedoeling gehad om werk te besparen (Crafts, 2010, p. 155). De rest van de innovaties waren allemaal arbeidsintensief, en hebben er dus voor gezorgd dat kleinschalige werkplaatsen snel zijn uitgegroeid tot grote fabrieken. Door de uitvinding van machines, kon massaproductie plaatsvinden. Deze productie op grote schaal in fabrieken is de benaming die van Dale (2016) geeft aan het woord 'industrie'.

Zoals gesteld, begon de industriële revolutie in Groot-Brittannië en verspreidde zich van daar uit naar andere Europese landen. Dit ging logischerwijs hetzelfde met het aantal fabrieken. De industrialisatie kwam in Nederland pas eind 19^e eeuw op gang. Deze industrialisatie heeft geduurd tot en met de jaren 70 van de vorige eeuw, en heeft sindsdien steeds meer plaatsgemaakt voor een economie die gericht is op diensten. De industrie neemt steeds verder af, en fabrieken die gebruikt werden voor grootschalige productie staan steeds vaker leeg (Crafts, 2010, p. 156).

In een gelijke tendens met de opkomst van industrie in Groot-Brittannië en Nederland is ook de aandacht voor het behoud van industriële objecten gekomen. Omdat Groot-Brittannië voorloper was in de ontwikkeling van de industriële sector, is dit land ook als eerste in aanraking gekomen met de leegstand van industriële objecten.

Industrie en erfgoed samen: wat is industrieel erfgoed?

In de vorige twee subparagrafen is duidelijk geworden hoe de industrie in ons land heeft gezorgd voor een groot aantal (leegstaande) fabrieken en dat erfgoed steeds belangrijker is geworden in het vormen van een identiteit voor een bepaalde plaats. Bij het koppelen van industrie aan erfgoed, kan worden gesteld dat industrieel erfgoed valt onder de definitie die door Dibbits et al. in 2011 is opgesteld. Industrieel erfgoed is materieel en onder materieel

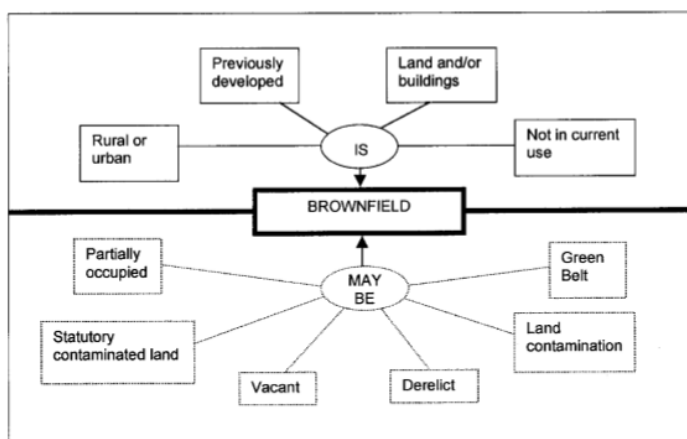
erfgoed worden materiële cultuuruitingen genoemd, die door verschillende generaties als onderscheidend worden ervaren voor en door een bepaalde groep. Dat industrieel erfgoed onder de categorie materieel erfgoed valt is logisch, maar het 'industriële' deel van het begrip dient verder afgebakend te worden.

Omdat Groot-Brittannië al lang te maken heeft met leegstand van industriële objecten, wordt ook al sinds lange tijd geschreven over dit fenomeen en over hoe er mee om te gaan. In Groot-Brittannië wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen twee soorten land: 'greenfields' en 'brownfields'. Met greenfield wordt land bedoeld, dat niet eerder is ontwikkeld. In Nederland is deze term vergelijkbaar met nieuwbougrond. Met de term brownfield wordt land bedoeld die wel eerder is ontwikkeld (Alker et al. 2000, p. 52). Met 'ontwikkeling' wordt dan het maken van iedere vorm van materiële verandering in gebruik van gebouwen of land bedoeld. Deze definitie is nog steeds zeer breed. Alker et al (2000, p. 53) hebben uit verschillende studies uit eigen land en de Verenigde Staten een vijftal kenmerken gehaald die het begrip brownfield verder afbakenen. Deze definitie geeft de volgende karakteristieken van een brownfield:

- eerder ontwikkelde grond die nu beschikbaar is;
- beschikbare gebouwen (behalve losstaande woningen);
- verlaten grond of gebouwen;
- andere grond of gebouwen die in een plan zijn opgenomen om te ontwikkelen;
- ander eerder ontwikkelde grond of gebouwen waarvan bekend is dat ze potentie hebben om te worden herontwikkeld.

De gemeenschappelijke noemer die uit het bovenstaande kan worden gehaald is, dat het bij een brownfield te allen tijde gaat om grond die eerder ontwikkeld is geweest. Het kan hierbij gaan om beschikbare, verlaten, eerder ontwikkelde en verontreinigde grond. Het is belangrijk om rekening te houden met de staat van de grond, omdat deze van invloed is op de financiën die bij een herbestemming van industrieel erfgoed komen kijken. Het saneren van de bodem van verontreinigde grond kost geld. Hier dient in de overweging tot herbestemming rekening mee te worden gehouden (Syms, 1994; uit Alker et al, 2000, p. 56).

Figuur 1: Criteria binnen de definitie van een brownfield



Bron: Alker et al, 2000, p. 63.

Aan de hand van eerdergenoemde karakteristieken en afbakeningen van het begrip brownfield hebben Alker et al. (2000) een matrix ontwikkeld waarin staat hoe het begrip brownfield verder

kan worden afgebakend. Deze matrix maakt onderscheid tussen criteria die aanwezig moeten zijn en indicatoren die aanwezig kunnen zijn bij een brownfield (zie figuur 2). Een brownfield bevindt zich altijd in een stad of op het platteland, het gaat altijd om een stuk grond dat eerder in ontwikkeling is geweest, het gaat altijd om een stuk grond en / of gebouwen en het is momenteel niet volledig in gebruik. Een brownfield kan wel deels in gebruik zijn, kan wettelijk voorgeschreven verontreinigd zijn, kan leegstaan, kan verlaten zijn, kan bodemvervuiling bevatten en kan onderdeel zijn van een 'green belt'. Een kritische opmerking bij de figuur die Alker et al. (2000) gebruiken om een brownfield te definiëren, is dat ze een open deur intrappen door te stellen dat een brownfield zich altijd bevindt in een stad of op het platteland. Er is geen andere mogelijkheid en daarom is het vrij logisch.

Als som van de criteria en de eerdergenoemde kenmerken van een brownfield hebben Alker et al. (2000) een allesomvattende definitie van het begrip gemaakt. Deze luidt als volgt:

“A brownfield site is any land or premises which has previously been used or developed and is not currently fully in use, although it may be partially occupied or utilised. It may also be vacant, derelict or contaminated. Therefore a brownfield site is not available for immediate use without intervention (p. 64)”

De term brownfield is in zekere zin vergelijkbaar met het Nederlandse 'industrieel erfgoed', maar is nog niet allesomvattend. Uit de vorige twee paragrafen kunnen toevoegingen worden gehaald die aangeven wat er precies met industrieel wordt bedoeld en hoe erfgoed in deze context kan worden gedefinieerd. Zo is duidelijk geworden dat het bij industrie gaat om fabrieken waar op grote schaal vervaardiging van producten heeft plaatsgevonden. De eerdergenoemde definitie van Dibbits et al. (2011), waarbij wordt gesteld dat iets erfgoed is wanneer het door verschillende generaties als onderscheidend wordt ervaren, kan aan de definitie van brownfield door Alkert et al (2000) worden toegevoegd om een totaalbeeld te geven van wat industrieel erfgoed is. De definitie luidt dan als volgt:

‘Industrieel erfgoed is een stuk grond of gebouw waar grootschalige vervaardiging van producten heeft plaatsgevonden, dat voorheen is ontwikkeld en momenteel niet volledig in gebruik is, hoewel het deels bezet of in gebruik kan zijn. Het kan ook leegstaand, verlaten of verontreinigd zijn. Daarom is industrieel erfgoed niet beschikbaar zonder eerst aanpassingen te verrichten. Daarnaast wordt het stuk grond of gebouw als onderscheidend ervaren door verschillende generaties voor en door een bepaalde groep.’

Deze definitie is een combinatie van kennis die in de afgelopen drie paragrafen is opgedaan en wordt vanaf nu gebruikt in dit onderzoek. De cases, die worden behandeld in het empirische deel van het onderzoek, moeten vallen binnen de hierboven opgestelde definitie. In het methodologische hoofdstuk wordt verder aandacht besteed aan de manier waarop tot een selectie van de cases is gekomen.

2.1.2 WAT IS HERBESTEMMING?

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de tweede vraag uit het theoretische deel van dit onderzoek. Deze vraag luidt: 'wat is herbestemming?'

Het antwoord op deze vraag wordt gegeven vanuit een invalshoek waarbij rekening wordt gehouden met industrieel erfgoed. Eerst wordt het begrip zo ver mogelijk afgebakend, om vervolgens te kijken op welke manier met herbestemmingen is omgegaan in het verleden. De ontwikkeling van het omgaan met herbestemmingen vertoont namelijk een zelfde patroon als de verspreiding van het industrieel erfgoed door Europa, dat daarom interessant is om nader te onderzoeken.

Herbestemming: tussen nieuwbouw en sloop

Over wat met herbestemming wordt bedoeld, is in de wetenschappelijke literatuur weinig discussie. Het begrip valt goed af te bakenen. Wel wordt het begrip vaak gebruikt in een brede context en verward met andere aanverwante begrippen zoals conversie, transformatie, renovatie of restauratie (Markus, 1979; uit Douglas, 2006, p. 1). De brede context die bedoeld wordt is als alternatief op nieuwbouw of sloop.

De definitie die Henket (1990) geeft voor het begrip herbestemming is als volgt:

"het geheel aan maatregelen dat er toe dient een bestaand gebouw in een technische staat te brengen of te houden, zodat het een nieuw functioneel en/of technisch Programma van Eisen voor een bepaalde periode kan huisvesten, ervan uitgaande dat de oorspronkelijke functionele bestemming gewijzigd wordt (p. 16)."

Deze definitie is al 26 jaar oud maar omvat nog steeds goed wat er met het begrip bedoeld wordt. De in de vorige paragraaf genoemde definitie van industrieel erfgoed sluit aan op deze definitie, door de nadruk die wordt gelegd op de wijziging van de oorspronkelijke functionele bestemming. Er moeten aanpassingen worden gedaan om het industrieel erfgoed weer in gebruik te kunnen nemen.

Van alle begrippen waarmee herbestemming door elkaar wordt gehaald, gebeurt dit het meest regelmatig met transformatie. Het verschil tussen beide begrippen is niet groot, maar zit in de veranderingsvorm. Bij herbestemming gaat het om een functionele wijziging, in dit onderzoek gaat het om de verandering van een industrieel object naar bijvoorbeeld woningen, bedrijvigheid of een culturele / recreatieve invulling van het object. Transformatie is hetgeen plaatsvindt na herbestemming, en heeft betrekking op de visuele wijziging (Hek, Kamstra & Geraerds, 2004).

Het doen van aanpassingen aan een industrieel object om het te kunnen herbestemmen kost geld. Andere opties zijn het slopen van het gebouw om er vervolgens nieuwbouw op te plaatsen, of om op een andere locatie nieuwbouw te plaatsen.

De geschiedenis van herbestemming

Bij de behandeling van het begrip industrieel erfgoed is aan bod gekomen dat de opkomst van de industrie is begonnen in Groot-Brittannië en zich later over de rest van Europa, waaronder Nederland, heeft verspreid. Een logisch gevolg van de volgorde waarin de industrie zich heeft verspreid is, dat aandacht voor herbestemming eenzelfde spreidingspatroon vertoont.

In de jaren '60 van de vorige eeuw ontstond in Groot-Brittannië de term 'industrial archaeology'. De term werd geïntroduceerd door Rix, die in 1955 een artikel schreef genaamd 'An Amateur Historian', waarin hij de noodzaak beschreef om industriële objecten uit de 18^e en 19^e eeuw te behouden voor toekomstige generaties. Hudson (1979) omschrijft industrial archeology als volgt: "*Industrial archaeology is the discovery, recording and study of the physical remains of yesterday's industries and communications* (p. 2)". Hierbij ziet hij archeologie als de studie van de materiële cultuur van een voorbije periode.

Net zoals bij de behandeling van de deelvraag over wat erfgoed is, geldt voor het begrip industrial archaeology dat niet alle wetenschappers het eens zijn over deze materialistische manier van benaderen. Het gaat namelijk niet alleen om de fysieke objecten die bewaard blijven, maar ook om een bewustwordingsproces waarbij industrial archeology wordt gezien als onderdeel van ontwikkelingen die in de samenleving plaatsvinden (Hudson, 1979, p. 4). Het beleid dat hier omheen werd gemaakt was vooral gericht op het stichten en uitbreiden van technologische musea en uitbreiding van de traditionele monumentenzorg tot deze monumenten van industriële objecten (Nijhof, 1980, p. 5).

Later dan in Groot-Brittannië, krijgt Nederland te maken met het behoud van industriële objecten. In de jaren '70 van de vorige eeuw worden pogingen gedaan om een begrip af te bakenen waarmee het belang van dit behoud wordt aangegeven. Eerste termen die gebruikt worden zijn 'monumenten van bedrijf en techniek' en de studie van industriële monumenten'. Peter Nijhof (1980, p. 6) pleit voor een meer heldere definitie die op Nederland toepasbaar is. Hij stelt dat het soort industriële monumenten in Nederland anders is dan in bijvoorbeeld Groot-Brittannië of België. Hij stelt dat technisch historische, archeologische, architectuurhistorische en sociaal-economische aspecten moeten worden meegenomen in het onderzoeksterrein van behoud van industriële objecten.

Nijhof gaat verder dan het benadrukken van het belang van het behoud van industrie en geeft herbestemming als mogelijk optie om dit te doen. Al in 1980 stelt hij, dat het niet noodzakelijk is om alle industriële objecten (naar schatting zo'n 10.000) voor toekomstige generaties te behouden, maar dat een selectie (van een paar honderd stuks) moet worden gemaakt van wat belangrijk kan zijn om te bewaren. Wat tegenwoordig als industrieel erfgoed wordt gezien bestempelt hij als 'on-site museums', waarbij wordt ingezien dat de restauratie, de exploitatie en het beheer van deze gebouwen een lastige opgave wordt door de hoge bedragen die hiermee gemoeid zijn. Herbestemming wordt vooral als nuttig beschouwd voor het behoud van de uiterlijke vorm van de industriële objecten, waarbij het vinden van een nieuwe functie wel voorwaarde is voor de herbestemming (Nijhof, 1980, p. 6).

Nijhof benadert herbestemming van industrieel erfgoed vanuit een pragmatische invalshoek, en hecht minder waarde aan de symbolische waarde die dit behoud kan hebben. Ons beeld omtrent industrie wordt gevormd aan de hand van een selectie van industrieel erfgoed dat behouden is

gebleven. Anders dan bij kastelen of paleizen, zijn industriële objecten lang niet altijd plekken waar mooie herinneringen worden gekoesterd (Frijhoff, 2007).

Het is maar de vraag of het beleid vanuit betrokken actoren bij het herbestemmingsproces aandacht heeft voor deze symbolische waarde van het industrieel erfgoed. Een industrieel object wordt gezien als aanjager voor ruimtelijke ontwikkelingen in een bepaald gebied. Hierbij is het maken van winst of het sluitend krijgen van de begroting vaak een belangrijkere opgave dan de vraag of het industriële object daadwerkelijk van waarde kan zijn voor toekomstige generaties.

Wel is duidelijk dat er tegenwoordig veel instanties zijn, die zich bezighouden met het behoud van industriële objecten. Zoals in paragraaf 2.1 benoemd, is in de jaren '90 de Nota Belvedere opgesteld om de cultuurhistorische en wetenschappelijke betekenis van industriële objecten te benadrukken. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zet zich ook in voor bescherming van monumentale panden en overblijfselen uit de tijd van de industriële revolutie (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2016).

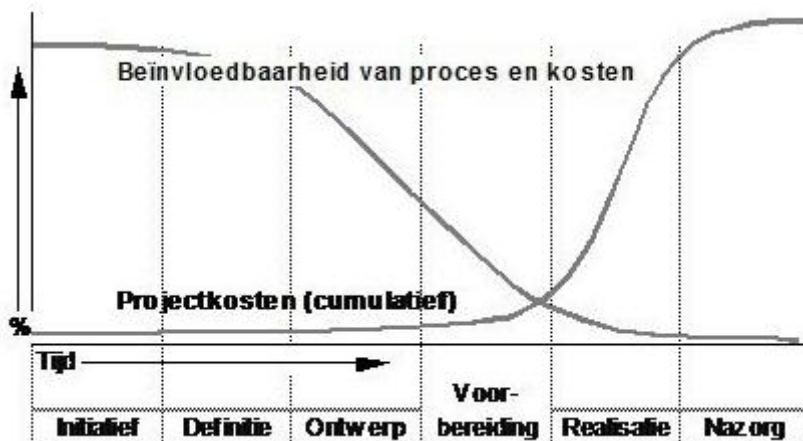
Zoals Nijhof in 1980 terecht heeft opgemerkt, is het lastig om te duiden wie de aanjager moet of kan zijn voor het uitvoeren van een herbestemming. De tijdsgeschiedenis van de ruimtelijke ordening in de jaren '80 van de vorige eeuw in ogenschouw genomen, stelt Nijhof logischerwijs dat de Rijksoverheid de belangrijkste aanjager zou moeten zijn voor herbestemming (Nijhof, 1980, p. 8). Zij kan namelijk rijksmonumenten als beschermend aanduiden. Op het bestuurlijk vlak van de overheid is er in de afgelopen decennia veel veranderd. In eenzelfde verandering als de ruimtelijke ordening in haar geheel, heeft de gemeente steeds meer verantwoordelijkheden gekregen in het planvormingsproces (Spit & Zoete, 2009, p. 106). Daar waar de gemeenten in de jaren '90 en '00 nog een sturende rol hadden bij herbestemmingen, is de rol sinds de economische crisis veranderd naar steeds meer faciliterend (Buitelaar et al., 2012).

Fasen van herbestemming

Kenmerkend voor de projectontwikkeling is het projectmatige karakter. Mackaaij en Nozeman (2014; naar Wijnen & Storm, (2008)) zeggen over projectontwikkeling: *“het gaat om een eenmalige opdracht die volgens unieke richtlijnen en met beperkte middelen tot een concreet resultaat moet leiden (p. 10).”* Het resultaat hiervan is nieuwbouw of een herontwikkeling. Volgens Wilkinson & Reed (2008; uit Mackaaij en Nozeman, 2014, p. 10)) ontstaat een dergelijke ontwikkeling door het gebruik van grond, arbeid, materiaal en financiering. Projectontwikkeling wordt gezien als de voortdurende aanpassing aan de gebouwde omgeving om aan de vraag van de maatschappij te voldoen. Binnen een planproces worden door Nozeman et al. (2010; uit Mackaaij & Nozeman, 2014)) op hoofdlijnen 4 fasen onderscheiden: de initiatiefase, de ontwikkelingsfase, de realisatiefase en de exploitatiefase. Vaak wordt hier nog een fase aan toegevoegd, de beheerfase.

Specifiek voor herbestemming van industrieel erfgoed geldt dat de beperkte middelen, zoals genoemd door Mackaaij en Nozeman (2014, p. 10), relevant zijn. De marges zijn kleiner dan bij nieuwbouw en de fysieke omgeving zorgt voor belemmeringen. Aan het begin van het herbestemmingsproces is de ruimte voor de beïnvloedbaarheid van de plannen groot, omdat er nog veel onzekerheden zijn. Naarmate het proces vordert neemt deze onzekerheid en daarmee de beïnvloedbaarheid van de plannen af (Versteegen & Rijkens, 2007, p. 27).

Figuur 2: De relatie tussen kosten en beïnvloedbaarheid van het proces in de tijd.



Bron: <http://iwutech.jouwweb.nl/de-fasering-van-het-bouwproces>

Bovenstaande figuur bevestigt wat wordt gesteld door Versteegen & Rijkens (2007) en in deze figuur wordt de rol van de projectkosten nog toegevoegd. De fasen van de projectontwikkeling zijn anders dan zoals benoemd door Nozeman et al. (2010) maar komen in grote lijnen wel overeen. De initiatiefase is hetzelfde, de ontwikkelingsfase kan vergeleken worden met de definitie-, ontwerp- en voorbereidingsfase uit de figuur, de realisatiefase uit de figuur is overeenkomstig met de realisatie- en exploitatiefase van Nozeman (2010) en de nazorg en beheerfase komen ook op hetzelfde neer. Voor het gemak wordt in de rest van dit onderzoek de indeling van Nozeman (2010) gebruikt. Wat de figuur vooral dient duidelijk te maken is, dat de projectkosten op het moment van de realisatiefase exponentieel stijgen, terwijl op dat moment ook de beïnvloedbaarheid van het proces sterk afneemt. Dit is logisch, op het moment dat er wordt begonnen met bouwen kan er weinig meer aangepast worden.

2.1.3 HERBESTEMMING EN INDUSTRIEEL ERFGOED SAMEN

Industrieel erfgoed als onderdeel van cultureel erfgoed

De begrippen herbestemming en industrieel erfgoed komen samen wanneer ze worden gekoppeld aan het begrip cultureel erfgoed. Pine & Gilmore (1998, p. 98) beschrijven verschillende transitieën in onze samenleving door de jaren heen. In het begin van de 19^e eeuw was er een agrarische samenleving waar de nadruk lag op grondstoffen. Deze samenleving is veranderd in een samenleving gericht op industrie, zoals in de vorige paragraaf besproken. De industriële samenleving is veranderd in een diensteneconomie, waar niet meer het product maar de menselijke toegevoegde waarden belangrijk werden. Sinds de jaren '90 van de vorige eeuw is de diensteneconomie veranderd naar een beleveniseconomie.

De beleveniseconomie typeert de huidige samenleving, waarbij mensen gedreven worden door hun zoektocht naar een persoonlijke- of groepsidentiteit (Lorentzen & Hansen, 2009). Zoals bij de behandeling van het begrip 'erfgoed' duidelijk is geworden, kan erfgoed een belangrijke rol spelen in het creëren van een dergelijke identiteit. Dit geldt dus ook voor industrieel erfgoed. De herbestemming hiervan draagt dan bij aan het behoud van de mogelijkheid om een identiteit aan een persoon of groep te bieden. Pine & Gilmore (1998, p. 102) stellen daarnaast dat een onderdeel van de beleveniseconomie is, dat waarde wordt gehecht aan esthetiek. Industrieel erfgoed heeft vaak een hoge esthetische waarde.

Een andere wetenschappelijke auteur die pleit voor het behoud van industrieel erfgoed middels herbestemming is Florida (2002). In zijn artikel 'The rise of the creative class' beschrijft hij, in lijn met Pine & Gilmore (1998), hoe onze samenleving steeds meer gericht is op belevenissen en creatieve industrie. Deze creatieve industrie zorgt er volgens Florida voor dat steeds meer mensen binnenstedelijk willen wonen en er dus een vraag komt naar objecten in de binnenstad die zich hiervoor lenen. Industriële objecten zijn hier bij uitstek geschikt voor en de herbestemming hiervan kan dus bijdragen aan het vervullen in de wens voor 'the creative class' om in de stad te komen wonen.

Overeenkomsten en verschillen tussen industrieel erfgoed en herbestemming

Naast de rol van herbestemming van industrieel erfgoed binnen het cultureel erfgoed is uit de afgelopen paragrafen nog een aantal punten naar voren gekomen, die de link leggen tussen beide begrippen. Opvallend is bijvoorbeeld dat, voor de opkomst van industrie de aandacht voor erfgoed en de opkomst van herbestemming eenzelfde ruimtelijk patroon door de tijd heen geldt. De opkomst van industrie is begonnen in Groot-Brittannië met de industriële revolutie en heeft zich van daaruit over de rest van Europa uitgespreid. In diezelfde ruimtelijke beweging hebben de aandacht voor erfgoed en voor herbestemming plaatsgevonden. Ten opzichte van andere Europese landen heeft Nederland relatief laat aandacht gekregen voor het behoud van industriële objecten en de eventuele herbestemming ervan (Nijhof, 1980, p. 6).

Synthese van paragraaf 2.1

Wanneer wordt gekeken naar de herbestemming van industrieel erfgoed, dan kan dat worden gedefinieerd als een combinatie van beide eerdergenoemde definities. Het gaat dan om 'de verandering van de oorspronkelijke functionele bestemming van een gebouw waar voorheen grootschalige vervaardiging van producten heeft plaatsgevonden', met daarbij de verdere afbakening die in de afzonderlijke definities zijn opgenomen.

2.2 ACTOREN IN HET HERBESTEMMINGSPROCES

Uit het voorgaande is duidelijk geworden, dat herbestemming van industrieel erfgoed een steeds complexer wordende aangelegenheid is. Een van de voornaamste redenen hiervoor behelst de toegenomen belangen van verschillende betrokken partijen binnen het herbestemmingsproces. Deze betrokken partijen, ook wel actoren genoemd, worden in deze paragraaf daarom nader toegelicht.

Elke herbestemming is uiteindelijk het gevolg van het handelen van een of meerdere partijen. Elke actor kijkt op zijn of haar eigen manier aan tegen de mogelijkheden en complicaties binnen het proces van herbestemming van industrieel erfgoed. De rol van de actor binnen het planningsproces is in de afgelopen decennia veranderd. Zoals in de inleiding van dit onderzoek naar voren komt, heeft er een verschuiving van government naar governance plaatsgevonden. In deze paragraaf wordt deze verschuiving nader toegelicht en wordt getoond hoe de actoren zich tot elkaar verhouden binnen het netwerk van de planvorming. In het tweede deel van deze paragraaf wordt voor de belangrijkste actoren afzonderlijk behandeld welke mogelijkheden zij hebben hoe om te gaan met gebeurtenissen binnen de ruimtelijke ordening. Eerst wordt afgebakend wat met het begrip actor precies bedoeld wordt.

2.2.1 WAT IS EEN ACTOR?

De laatste twintig jaar wordt er veel geschreven over het Engelse begrip 'stakeholder', in het Nederlands vertaald met 'actor'. Een actor is een belanghebbende binnen elke vorm van management of beleidsvoering, die op een bepaalde manier betrokken is bij een proces. Het kan gaan om een individu, een groep of een organisatie (Bryson, 2004, p. 22). Veel van de definities die zijn opgesteld plaatsen een actor binnen de context van een bedrijf. Nutt & Backoff (1992, p. 439; uit (Bryson, 2004)), definiëren een actor bijvoorbeeld als volgt: *"all parties who will be affected by or will affect [the organization's] strategy."* Een ander voorbeeld is van Johnson & Scholes (2002, p. 206; uit Bryson, 2004): *'those individuals or groups who depend on the organization to fulfill their own goals and on whom, in turn, the organization depends.'*

In beide definities gaat het er om hoe een groep of individu zich verhoudt tot de organisatie als geheel. Het verschil tussen veel definities die zijn opgesteld, ook buiten deze twee eerdergenoemde definities om, zit in de mate van invloed die een actor moet hebben om als zodanig te worden benoemd. Zo zijn er auteurs die stellen dat een actor slechts een actor is wanneer hij of zij de macht heeft om direct de toekomst van een bedrijf te beïnvloeden. Anderen, waaronder Bryson (2004) zelf, stellen dat belanghebbenden met minder of geen macht ook moeten worden meegenomen in de definitie van wat het begrip actor inhoudt.

Het discours rondom het begrip actor kan breder worden getrokken naar de vraag in hoeverre er moet worden gestreefd naar sociale gelijkheid. De definitie van Nutt & Backoff (1992) bijvoorbeeld, houdt geen rekening met zij die niet machtig genoeg zijn om de strategie van een organisatie te beïnvloeden. Deze 'machtelozen' worden hierdoor niet meegenomen in analyses naar actoren. Bryson (2004) prefereert een meer op 'social justice' gerichte benadering van het begrip. Een door hem opgestelde definitie van het begrip schetst een actor als: *"any person, group or organization that can place a claim on the organization's attention, resources, or output, or is affected by that output"* (1995, p. 27). Hierbij gaat het niet alleen om de macht die de actor heeft om invloed uit te oefenen op een organisatie of proces, maar ook om wat de actor merkt van het handelen van een organisatie op zich.

Voor dit onderzoek, waar de actor wordt gezien in de context van de ruimtelijke ordening, geniet een benadering die op social justice is gericht de voorkeur. Zeker binnen de ruimtelijke ordening zijn er namelijk belanghebbenden, die weinig macht hebben maar toch belang hebben bij de uitkomsten van bepaalde plannen. De definitie die in dit onderzoek wordt gehanteerd gaat uit van sociale gelijkheid en is goed toepasbaar op de ruimtelijke ordening. De definitie komt uit een artikel, dat gaat over de herbestemming van industrieel erfgoed genaamd 'Brownfield regeneration in Europe: Identifying stakeholder perceptions, concerns, attitudes and information needs', is opgesteld door Reed et al. (2009; uit Rizzo et al. (2015)), en luidt als volgt:

"any organisation, group or person who takes an interest in a project, or those who have the ability to influence its outcomes (p. 438)".

Het gaat hier naast mensen, die de mogelijkheid hebben om de uitkomsten van een project te beïnvloeden, dus ook om de mensen die op een andere manier belanghebbend zijn. Om welke actoren het in de praktijk gaat, daar is in de wetenschappelijke literatuur onderzoek naar gedaan. Binnen de in dit onderzoek gangbare definitie, die tevens wordt gebruikt door Rizzo et

al. (2015, p. 442), is op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt tussen de meest voorkomende actoren binnen herbestemmingsprocessen. De actoren die worden onderscheiden zijn landeigenaren, omwonenden, gemeenten, provincie, het Rijk, inwonersgroepering, ontwikkelaars, investeerders, consultants, financiers, verzekeringsmaatschappijen, gebruikers, media, de wetenschap en overigen. Vanuit deze lijst met betrokkenen is een selectie gemaakt van de belangrijkste actoren bij de herbestemming van industrieel erfgoed. Het gaat hierbij om actoren die bij elk van deze herbestemmingsprocessen betrokken zijn. Dit zijn de overheid, eigenaren, omwonenden, ontwikkelaars en investeerders.

In de volgende paragraaf wordt het netwerk beschreven waarin alle actoren zich bevinden, hoe hun onderlinge relaties zijn en hoe ze zich tot elkaar verhouden. Vervolgens wordt voor de belangrijkste actoren los behandeld welke mogelijkheden zij hebben om het herbestemmingsproces te beïnvloeden.

2.2.2 DE ACTOREN IN EEN NETWERK

Zoals gesteld kan een actor een persoon, groep of organisatie zijn. Het handelen van deze actoren gebeurt altijd binnen een netwerk. Het handelen van de ene actor heeft invloed op het handelen van een andere actor. De definitie van een netwerk in dit onderzoek komt van Klijn (1997) en luidt als volgt: *“more or less stable patterns of social relations between interdependent actors, which take shape around policy problems and/or policy programmes (p. 30).”* Veel auteurs van wetenschappelijke literatuur benadrukken dat publiek beleid, waar ook de herbestemming van industrieel erfgoed onder valt, tot stand komt binnen netwerken waar meerdere actoren op systematische wijze aan elkaar gerelateerd zijn (Kenis & Schneider, 1991; Rhodes & Marsh, 1992; Klijn, 1997; De Bruijn & Ten Heuvelhof, 2000; uit Hermans & Thissen, 2009, p. 809). Het gedrag van actoren binnen een netwerk kan worden verklaard door drie kenmerken: percepties, waarden en bronnen.

Met een perceptie wordt het beeld bedoeld dat een actor heeft van de wereld om hem of haar heen, en ook de manier waarop tegen een beleidsvraagstuk wordt aangekeken. Met een waarde wordt de interne motivatie voor het op een bepaalde manier handelen van een actor bedoeld. Op een abstracte manier kan deze waarde worden omschreven als norm, interesse of doel. In meer praktische zin kan de term waarde worden omgezet in doelen of doelstellingen. In de context van beleidsvoering kan een waarde worden gezien als een voorkeur of een positie. Met bronnen worden de praktische instrumenten genoemd, die een actor ter beschikking heeft om de doelstellingen te kunnen bereiken. De bronnen zorgen ervoor dat een actor invloed kan uitoefenen op de wereld om hem of haar heen (Hermans & Thissen, 2009, p.809). De combinatie van percepties, waarden en bronnen zorgt voor de positie van de actor binnen het netwerk.

Er is een aantal manieren om deze positie verder te concretiseren. Bryman (2004) benoemt in zijn artikel ‘what to do when stakeholders matter?’ bijvoorbeeld ‘power versus interest grids’, en ‘problem frame stakeholder maps.’ Met deze instrumenten kunnen actoren worden aangeduid en kan hun plek in een netwerk worden beschreven. Hieronder worden de drie methoden toegelicht, omdat ze voor de rest van het onderzoek relevant zijn.

Power versus interest grids

Het ‘power versus interest grid’ is een matrix die is opgesteld door Eden & Ackermann (1998, pp 121-125, pp. 344-346; uit Bryman (2004, p. 30). In deze matrix wordt de macht van een actor

om een plan te beïnvloeden afgezet tegen de mate van interesse / betrokkenheid bij een ruimtelijk plan. Hierdoor ontstaan vier groepen actoren: 'key-players' met veel macht en veel interesse, 'crowd' met weinig macht en weinig interesse, 'subjects' met veel interesse en weinig macht en 'context setters' met weinig interesse en veel macht. Wanneer vastgesteld is welke actor tot welke groep behoort, kan worden bepaald op welke manier de actoren behandeld dienen te worden.

De key players, de belangrijkste actoren binnen het netwerk, werken nauw samen en overleggen vaak over de voortgang van een plan. De crowd moet worden geïnformeerd via algemene kanalen, opdat zij op de hoogte blijven van de voortgang. Het belangrijkste hierbij is dat ze tevreden worden gesteld. De subjects dienen betrokken te blijven door ze te laten voelen dat ze niet buiten beschouwing worden gelaten. Hoewel ze weinig macht hebben, is het wel belangrijk om ze te vriend te houden. Bij de context setters moet worden geprobeerd om ze key-player te maken, door de interesse voor het plan te vergroten.

Een aanvulling op het power versus interest grid is het 'stakeholder influence diagram'. Ook dit diagram is bedacht door Eden & Ackermann (1998). De toevoeging van dit diagram ten opzichte van de matrix zit in de invloed tussen actoren die wordt aangeduid. Het gaat hier voornamelijk om het in kaart brengen van de richting van het verband van de invloed van actoren op elkaar. Een verband kan hierbij een kant op werken of wederkerend zijn.

Problem frame stakeholder maps

Een 'problem frame stakeholder map' is een manier om te bepalen waar in een netwerk een bepaalde actor zich bevindt. Net zoals bij een power versus interest grid worden hier twee kenmerken van actoren tegen elkaar afgezet. In dit geval gaat het echter om de mate van steun van een actor voor een bepaald plan, afgezet tegen de macht van een actor. Hier komt een vierdeling uit die net zoals bij een power versus interest grid in een diagram kan worden gezet. Een actor met veel macht en veel steun voor een plan wordt een sterke medestander genoemd. Een actor met veel macht en weinig steun wordt een sterke tegenstander genoemd. Weinig steun en weinig macht zorgt voor een zwakke tegenstander. De laatste groep, met veel steun en weinig macht, worden zwakke medestanders genoemd (Nutt and Backoff, 1992, p. 998; uit Bryson, 2004, p. 39).

Het power versus interest grid en de problem frame stakeholder maps hebben als doel om actoren een bepaalde plaats in een netwerk te geven. Binnen de wetenschap wordt verschillend gedacht over de meerwaarde van dergelijke hulpmiddelen voor het analyseren van actoren. Critici stellen dat actoranalyses onsamenhangend zijn en tot weinig vernieuwende inzichten komen. Dit wordt weerlegd door een studie van Nutt (2002), die heeft onderzocht dat een gebrek aan informatie over actoren kan leiden tot het falen van strategische besluitvorming. De toelichting van de rol van actoren binnen een netwerk binnen dit onderzoek is vooral van praktische aard. De achtergrond informatie uit de theorie kan in het empirische deel van dit onderzoek zorgen voor een duidelijk beeld van actoren die worden besproken.

Hierbij dient de veranderende context van de ruimtelijke ordening in ogenschouw te worden genomen. Daar waar de ruimtelijke ordening een aantal decennia geleden nog gekenmerkt werd door een duidelijk scheiding tussen private en publieke partijen, met publieke partijen als aanjager voor stedelijke ontwikkeling, vindt de ruimtelijke ordening tegenwoordig plaats binnen complexe systemen met veel belangen en standpunten (Jayne, 2006, p. 67). Hierbij vindt in veel

grotere mate publiek-private samenwerking plaats. Door de verschillende bevolkingsgroepen, politieke en sociale differentiatie en geen duidelijke scheiding tussen functies is het plaatsen van een actor op een bepaalde plek binnen een netwerk een manier om duidelijkheid te geven.

2.2.3 DE BELANGRIJKSTE KENMERKEN PER ACTOR

Overheden

De overheid is in Nederland bij elk planvormingsproces betrokken. Dit geldt dus ook voor herbestemming van industrieel erfgoed. De Nederlandse overheid acteert op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. De besturen die hier respectievelijk achter zitten zijn het Rijk, de Provincie en gemeenten. De economie en politiek worden in Nederland gekenmerkt door de Rijnlandse welvaart-economische principes. Hierbij is van oudsher een actieve en belangrijke rol weggelegd voor de overheid. Kenmerkend hierbij is het sturen van de markt en burgers door de overheid, het reguleren van de markt door de overheid, collectief eigenaarschap en samenwerking tussen verschillende actoren (Heurkens, 2012, p. 11). Lokale overheden sturen actief aan op grondontwikkeling door middel van plannen en of investeringen. De private partijen reageren hierop en zijn van origine vooral bezig met bouwproductie. Deze afstemming tussen publiek en privaat is gebaseerd op consensusvorming.

Tot de jaren '80 van de vorige eeuw waren de Rijnlandse principes zoals genoemd goed toepasbaar op de ruimtelijke ordening in Nederland. Sindsdien is de rol van de overheid veranderd. Daar waar de overheid eerst altijd de leidende actor was binnen het planvormingsproces, is ze tegenwoordig vaak een meer faciliterende partij (Janssen, Borgers & Timmermans, 2014, p. 307). Steeds minder vaak vindt er een investeringsrisico plaats vanuit de overheid en steeds vaker zijn private partijen juist wel initiatiefnemer in een planvormingsproces en niet slechts bouwer.

Dit geldt ook bij de herbestemming van industrieel erfgoed. De overheid heeft tegenwoordig vaak niet het geld om een herbestemming te trekken, maar heeft er wel belang bij dat de kwaliteit van leven in de stad verhoogd wordt of op goed niveau blijft. Hiervoor is het van belang dat industrieel erfgoed niet te lang leegstaat en wordt herbestemd. Daarnaast heeft de gemeente als doel om werkgelegenheid en woonruimte te creëren voor haar inwoners, iets dat kan door middel van het herbestemmen van industrieel erfgoed. De overheid heeft een aantal sterke middelen om de kaders te kunnen stellen bij een dergelijke herbestemming. Zo is, in lijn met de Rijnlandse principes, het bestemmingsplan bindend binnen de ruimtelijke ordening. Dit systeem is gebaseerd op juridische zekerheid voor alle betrokken actoren en wordt toelatingsplanologie genoemd (Hurkens, 2012, p. 14).

Het bindende bestemmingsplan, dat wordt opgesteld door gemeenten, geeft de kaders en richtlijnen voor de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. Vaak moet bij herbestemming van industrieel erfgoed de bestemming van een industrieel object worden veranderd. De oorspronkelijke functie van het gebouw heeft een industriële inslag en moet worden veranderd naar wonen, werken, recreatie of een combinatie hiervan. Deze bestemmingswijziging is een van de mogelijkheden van de overheid om een herbestemming te stimuleren (Wro, artikel 1.1). Om de verplichte procedures, die vanuit de overheid bij een dergelijke bestemmingswijziging komen kijken, te versnellen, heeft de gemeente de mogelijkheid om de Crisis- en herstelwet (Chw) op een ruimtelijk plan van toepassing te laten verklaren. Deze wet heeft als doel om ruimtelijke projecten te versnellen, verbeteren en vereenvoudigen (artikel 1.1 Chw jo. artikel 3.1).

Een ander belangrijk instrument dat de overheid bezit, is de mogelijkheid tot het verstrekken van subsidies. Dit gebeurt, in tegenstelling tot de bestemmingsplanwijzigingen, niet vanuit de gemeenten maar vanuit het Rijk of de Provincie. Wel dient de subsidie te worden aangevraagd door een gemeente. Subsidies die vaak gebruikt worden voor herbestemming van industrieel erfgoed zijn ISV-subsidies. ISV staat voor Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. Deze subsidies worden vanuit de Provincie verstrekt aan gemeenten, die een Meerjaren Ontwikkelingsplan (MOP) indienen met daarin gegronde onderbouwing voor de manier waarop de ruimtelijke kwaliteit in de desbetreffende gemeente kan worden verbeterd. Herbestemming van industrieel erfgoed past goed binnen de eisen die worden gesteld om voor een ISV-subsidie in aanmerking te komen. Er zijn ook andere subsidies, zoals de cultuursubsidie, waarmee culturele functies in een herbestemd industrieel object kunnen worden gerealiseerd, wanneer deze functies op zichzelf geen sluitende begroting kunnen realiseren.

Naast deze middelen van overheden op verschillende schaalniveaus, heeft de overheid ook een Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit is een organisatie die valt onder het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en houdt zich bezig met rijksmonumenten. Een deel van de monumenten die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beschermt valt onder industrieel erfgoed. De instandhouding van het industrieel erfgoed door deze Rijksdienst gebeurt door het verlenen van subsidies voor restauratie en onderhoud en door het adviseren bij vergunningverlening en restauratie en onderhoud (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2016).

Wanneer wordt gekeken naar de plaats van de overheid binnen het netwerk van actoren, die betrokken zijn bij de herbestemming van industrieel erfgoed, dan kan worden gesteld dat de overheid, ondanks de afgenomen financiële middelen en sturende positie, nog altijd een belangrijke actor is. Binnen het power versus interest grid is de overheid een key-player. Binnen de problem frame stakeholder maps is de overheid een sterke medestander of een sterke tegenstander, afhankelijk van de situatie. Voornaamste conclusie is dat de overheid veel macht heeft als het gaat om besluitvorming door de beperkingen die zij kan opleggen en de subsidies die zij kan verstrekken.

Eigenaren

Onder eigenaren worden de partijen verstaan die in het bezit zijn van industrieel erfgoed dat kan worden herbestemd. Het gaat hierbij in het geval van industrieel erfgoed vaak om een ontwikkelaar, die het object ooit heeft aangekocht maar door financiële tegenvallers geen mogelijkheid heeft gezien om over te gaan tot herbestemming. Het kan ook gaan om een combinatie van eigenaren, vaak in de vorm van meerdere ontwikkelaars die zich hebben verenigd in een VOF. Een combinatie van een ontwikkelaar met een aannemer, belegger of architect is ook mogelijk.

Een eigenaar van een industrieel object heeft weinig middelen om het herbestemmingsproces te beïnvloeden. Wel heeft de eigenaar veel macht, omdat het in het bezit is van het object. De bereidheid van de eigenaren om over te gaan tot verkoop kan een rol spelen in het slagen van de herbestemming. Door deze macht is de eigenaar volgens de problem frame stakeholder maps altijd een sterke actor. De bereidheid om een object te verkopen of het gebrek hieraan, zorgt ervoor dat de eigenaar een sterke medestander of sterke tegenstander kan worden genoemd.

Binnen het power versus interest grid zijn eigenaren over het algemeen context setters, omdat ze veel invloed hebben tegenover weinig interesse.

Ontwikkelaars

Naast de publieke partijen is de ontwikkelaar een van de belangrijke private partijen in een planvormingsproces. Een ontwikkelaar investeert in de bouw van vastgoed met als doel om dit vastgoed met winst te verkopen of om het op een rendabele manier te verhuren aan gebruikers, die over het algemeen van tevoren nog niet bekend zijn. Vroeger ging het investeren in vastgoed veelal om het bouwen van huizen of om het realiseren van commerciële functies op beschikbare lege grond, tegenwoordig gaat het steeds vaker om het investeren in de herbestemming van bestaande gebouwen. Zo ook in de herbestemming van industrieel erfgoed. Deze verandering ligt in lijn met de veranderingen die aan de publieke kant van de gebiedsontwikkeling hebben plaatsgevonden, maar dan andersom. Zoals in de inleiding reeds is besproken, is de rol van de overheid van sturend veranderd naar steeds meer faciliterend. De rol van de ontwikkelaar is veranderd van alleen bouwen naar initiatiefnemer binnen (her-)ontwikkelingsprocessen. Als oorzaak voor deze switch zou kunnen worden gesteld, dat ontwikkelaars genoodzaakt zijn om te innoveren en met nieuwe dingen bezig te zijn (Haak & Heurkens, 2015, p. 51).

Er zijn verschillende soorten ontwikkelaars. Onafhankelijke ontwikkelaars richten zich puur op het realiseren en verkopen van vastgoed. Er zijn ook ontwikkelaars die samenwerken met of gelieerd zijn aan beleggers, banken, woningbouwcorporaties of aannemers. De meeste ontwikkelaars houden zich tegenwoordig niet alleen meer bezig met het ontwikkelen van woonruimtes, maar bouwen ook kantoorvoorzieningen, commerciële functies en culturele functies. Daar waar de publieke partijen duidelijke middelen hebben om een herbestemming of gebiedsontwikkeling in het algemeen te kunnen sturen, geldt dit voor projectontwikkelaars in mindere mate. Zeker gevoed door de veranderende marktomstandigheden is het voor ontwikkelaars zaak om de komende jaren de bedrijfscontinuïteit te waarborgen en zich te richten op innovatieve ontwikkelmanieren, waarbij een focus zou kunnen liggen op herbestemming van industrieel erfgoed (Haak & Heurkens, 2015, p. 53).

Door grond aan te kopen op een plek waarvan wordt verwacht dat deze in de periode erna meer waard gaat worden, kan een projectontwikkelaar een goede positie verwerven op de markt. Wanneer een gemeente dan wil overgaan tot het ontwikkelen van deze grond kan de ontwikkelaar volgens het bouwclaimmodel zorgen, dat zij de gebouwen op de grond mogen ontwikkelen tegen in eerste instantie levering van de grond aan de gemeente. De gemeente maakt de grond bouwrijp en laat de ontwikkelaar de gewenste ontwikkeling uitvoeren (Bregman & de Win, 2005, p. 72). Voor een ontwikkelaar is dit een middel om een ontwikkeling een bepaalde kant op te sturen of om een bepaalde positie te verwerven, maar dit geldt alleen voor nieuwbouw. Bij herbestemming is het bouwclaimmodel niet toepasbaar.

Een ontwikkelaar heeft vrijwel altijd veel interesse en veel steun voor een plan. De mate van invloed en macht is afhankelijk van hierboven genoemde factoren zoals kapitaalcracht en expertise. Dit zorgt ervoor dat een ontwikkelaar binnen het power versus interest grid een key-player of subject is. Binnen de problem frame stakeholder maps is de ontwikkelaar een sterke of zwakke medestander van het plan.

Eindgebruikers

De mensen, die uiteindelijk het gebouw betreden wanneer dit is herbestemd, worden de eindgebruikers genoemd. In het geval van woningbouw gaat het om mensen die in de voormalige fabriek gaan wonen, in het geval van culturele of maatschappelijke functies gaat het om mensen die werken of activiteiten uitoefenen in het gebouw. De eindgebruikers moeten worden gevonden door de andere partijen die bij de herbestemming betrokken zijn. Soms gaat dit makkelijk, wanneer de herbestemming bijvoorbeeld populair is door de mooie locatie, soms moet een actieve campagne worden opgezet om bewoners en invulling voor de overige functies te vinden. De eerdergenoemde innovaties vanuit het perspectief van de ontwikkelaars zijn onder andere gericht op het meer focussen op de eindgebruiker binnen het ontwikkelingsproces (Haak & Heurkens, 2015, p. 51)

De eindgebruikers hebben weinig macht en de mate van betrokkenheid bij de plannen varieert, daarom worden ze binnen het power versus interest grid als subject of crowd gecategoriseerd. Wanneer wordt gekeken naar de verdeling binnen het problem frame stakeholder map, dan kan worden geconcludeerd dat eindgebruikers weinig macht hebben en daarom meestal tot de groep zwakke medestanders zullen behoren. Wel medestanders, omdat eindgebruikers bereid zijn om onderdeel uit te maken van het plan.

Omwonenden

De mensen, die in de buurt wonen van een industrieel object, hebben weinig middelen om het herbestemmingsproces te beïnvloeden, maar zijn wel van essentieel belang voor een goed verloop van dit proces. Het enige echte middel dat een omwonende heeft is het indienen van een aanklacht tegen een bestemmingsplanwijziging of bouwbesluit als hij of zij het niet eens is met de gemaakte plannen. De aanklacht wordt behandeld door de gemeente. Bij afwijzing van de aanklacht kan een bezwaar worden ingediend, waarna de aanklacht door een hoger orgaan afgehandeld dient te worden. Dit kost de gemeente veel tijd en geld en ook een ontwikkelaar kan het veel geld kosten.

Omdat omwonenden niet heel veel macht hebben, vallen zij binnen het power versus interest grid vaak onder de crowd of subjects. Binnen de problem frame stakeholder maps vallen omwonenden binnen de categorie zwakke medestanders of zwakke tegenstanders.

Synthese van paragraaf 2.2

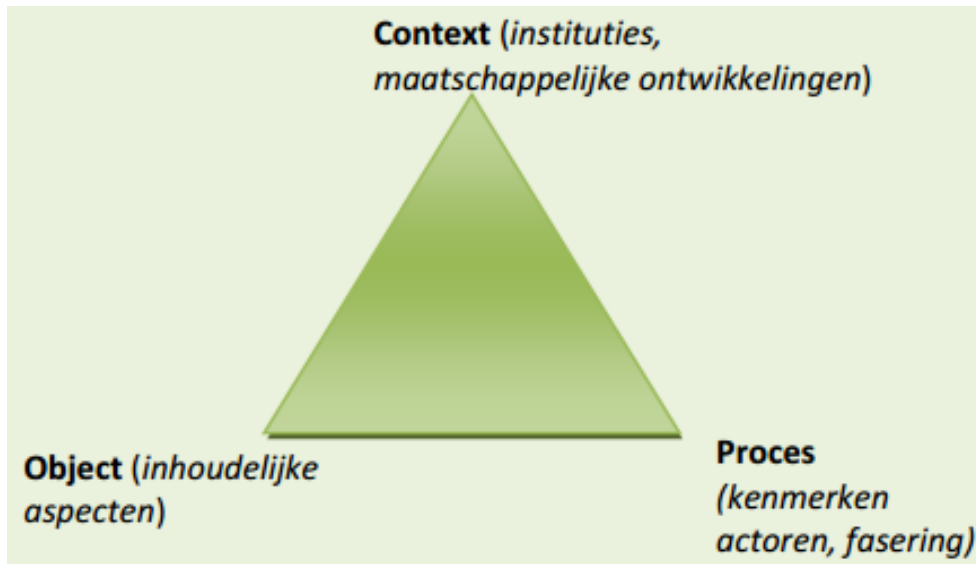
In de afgelopen paragraaf is duidelijk geworden dat actoren altijd onderdeel zijn van een netwerk, waarin zij een bepaalde rol vervullen die gebaseerd is op eigenschappen die elke afzonderlijke actor bezit. Met het power versus interest grid en de problem frame stakeholder map kan de positie van actoren in een netwerk worden bepaald. Deze theorie wordt toegepast op de actoren die in dit onderzoek als relevant worden beschouwd.

2.3 KANSEN EN BEDREIGINGEN

Deze deelvraag geeft antwoord op de vraag welke kansen en bedreigingen vanuit de wetenschappelijke literatuur kunnen worden aangedragen als mogelijke positieve dan wel negatieve stimulans voor herbestemming van industrieel erfgoed. Er is gekozen voor een onderverdeling in processpecifieke, objectspecifieke en contextspecifieke kansen en bedreigingen. Reden voor deze onderverdeling is ten eerste uiteraard, dat op deze manier meer

orde wordt geschept dan wanneer elke mogelijke factor willekeurig wordt opgenoemd. Meer inhoudelijke beargumentering voor deze onderverdeling is dat het proces, het object en de context een veelgebruikte driedeling is om ruimtelijke vraagstukken mee te benaderen. Deze componenten worden in de planningsdriehoek door Spit & Zoete (2009) onderscheiden.

Figuur 3: De planningsdriehoek van Spit & Zoete



Bron: Spit & Zoete, 2009, p. 17

Het proces is van belang, omdat in het planvormingsproces het samenspel tussen actoren bepaalt hoe dit proces verloopt. Bij elke herbestemming of gebruiksverandering wordt een proces doorlopen waar zorgvuldig mee moet worden omgegaan, omdat het invloed heeft op de maatschappij (Spit & Zoete, 2009, p. 83). Het object, in dit geval de fabriek, is relevant omdat het de fysieke uitwerking is van de herbestemming. De context wordt gevormd door institutionele processen en geldstromen, die allen invloed hebben op de uiteindelijke herbestemming.

De keuze voor kansen en bedreigingen vindt oorsprong in de terminologie die in lijn ligt met de termen uit de 'SWOT-analyse'. In deze analyse wordt een onderscheid gemaakt tussen sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen. Sterktes en zwaktes zijn hierbij intern gedreven kenmerken van een entiteit, terwijl de kansen en bedreigingen gaan om gebeurtenissen, ontwikkelingen en invloeden op een entiteit (Hill & Westbrook, 1997, p. 47). Omdat de situatie bij de herbestemming van industrieel erfgoed om meer draait dan slechts intern gedreven factoren, wordt in dit onderzoek gesproken over kansen en bedreigingen, die dus ook betrekking hebben op invloeden van buitenaf.

2.3.1 PROCESSPECIFIEKE KANSEN EN BEDREIGINGEN

De gebiedsontwikkeling en als onderdeel daarvan herbestemming, heeft steeds meer te maken met complexiteit. Een belangrijke reden hiervoor is het toegenomen aantal belangen op verschillende schaalniveaus. De complexiteit van gebiedsontwikkeling ligt hierbij in de diversiteit en hoeveelheid actoren en de interactie tussen die actoren door de verschillende schaalniveaus heen (Bakker, 1998, uit Randraat, 2006, p. 27). Dit zorgt ervoor dat het proces rondom de herbestemming van industrieel erfgoed van grote invloed is op het doen slagen of doen falen van een project.

Spit en Zoete (2009, p. 83) gebruiken *planvormingsproces* als term voor een planningsproces van een ruimtelijk plan. Zij zien dit proces als het inventariseren, analyseren, conceptualiseren en operationaliseren van planelementen en componenten. Bij dit planvormingsproces is een belangrijke rol weggelegd voor de betrokken actoren. Kansen en bedreigingen, die een rol kunnen spelen bij het proces rondom herbestemming van industrieel erfgoed zijn draagvlakcreatie, steun vanuit de samenleving, goede interne communicatie, financieel inzicht bij de start van het project, focus op de lange termijn, flexibiliteit en consistentie in het beleid.

Draagvlakcreatie

Binnen het herbestemmingsproces is het creëren van draagvlak voor de gemaakte plannen een mogelijk belangrijke kans voor het uiteindelijk slagen van het project. Onder draagvlak wordt het van tevoren ondersteuning en goedkeuring verwerven voor plannen, die je wilt gaan uitvoeren of beslissingen die je wilt gaan nemen waar meerdere partijen bij betrokken zijn, bedoeld. Het in een vroeg stadium betrekken van bijvoorbeeld omwonenden kan er voor zorgen, dat er weinig of minder bezwaren worden ingediend tegen de herbestemming. Uit sociaalpsychologische literatuur blijkt daarnaast, dat de kans groter wordt dat mensen een idee accepteren, naarmate zij er vaker aan worden blootgesteld. Dit komt omdat bekendheid of vertrouwdheid met een onderwerp een geruststellende werking heeft. De schaal waarop draagvlak gecreëerd kan worden, verschilt. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen: twee-persoons beïnvloeding, kleine groep in face-to-face interactie, publieke wilsvorming met één of twee overreders en een groot gehoor, organisationele setting met kleine groepen en massale wilsvorming met afzonderlijk communicerende partijen (De Roo & Voogd, 2004, p. 75-76)

Steun vanuit de samenleving (community support)

Het doel van draagvlakcreatie is het uiteindelijk verwerven van steun vanuit de gemeenschap voor gemaakte herbestemmingsplannen. Draagvlakcreatie is het proces om de steun te verkrijgen. Het kan ook zo zijn dat de steun er is zonder dat het creëren van draagvlak nodig is geweest. Daarom wordt er onderscheid gemaakt tussen beide aspecten. Uit kwantitatief onderzoek, dat gedaan is naar variabelen die het succes van herbestemming van industrieel erfgoed bepalen, heeft 97,4% van de respondenten 'community support' aangegeven als mogelijke kans (Lange & McNeil, 2004, p. 103). Wat uit het onderzoek van Lange en McNeil niet blijkt is hoe belangrijk deze kans is voor het slagen van een herbestemming.

Goede interne communicatie

De mate waarin er heldere communicatie is tussen de actoren in het planvormingsproces rondom herbestemming, kan van invloed zijn op het al dan niet slagen van het project. Een voorbeeld waarbij heldere communicatie van belang kan zijn, is wanneer er sprake is van limitaties aan de veranderingen die op juridische of ecologische gronden mogelijk zijn (Frantal et al., 2015, p. .

Financieel inzicht bij start project

Voor alle partijen die bij een herbestemming betrokken zijn geldt dat duidelijk financieel inzicht bij de start van een project van doorslaggevend belang kan zijn bij het al dan niet slagen ervan. Het gaat dan vooral om een duidelijk overzicht van de mogelijke kosten. Wanneer land door

voormalig industrieel gebruik vervuild is, dan moeten mogelijk kosten worden gemaakt om deze vervuiling te verwijderen (vanLandingham & Meyer, 2002, p. 12). Ook een raming van de kosten voor renovatie van gebouwen en eventuele infrastructurele aanpassingen kunnen er voor zorgen dat betrokken partijen in een later stadium van de herbestemming niet met een liquiditeitsprobleem komen te kampen.

Focus op de lange termijn

In het verlengde van financieel inzicht bij het begin van een herbestemmingsproject, ligt de focus op lange termijn als mogelijke factor die de kans op het slagen van een herbestemming kan vergroten. Bullen & Love (2011) hebben onderzocht dat de bij een planvormingsproces betrokken actoren vaak alleen aan de korte termijn denken bij het overwegen van het doen van een herbestemming. De kosten en opbrengsten op korte termijn zijn hierbij het belangrijkste.

Flexibiliteit versus consistentie in het beleid

Uit onderzoek van Lange & McNeil blijkt, dat zoals ze dat zelf beschrijven, 'stick to the masterplan' een belangrijke pijler is om een herbestemming te kunnen doen slagen (2004, p. 103). 94,9% van de respondenten die zijn ondervraagd voor dit onderzoek geeft dit aan als mogelijke succesfactor. Er moet consistentie zijn in de uitvoering van de gemaakte plannen, onder andere zodat de samenleving weet waar zij aan toe is.

Hoewel de factor 'flexibiliteit' tegenstrijdig lijkt met de hierboven genoemde consistentie, liggen ze juist in elkaars verlengde. In de complexiteit van hedendaagse gebiedsontwikkeling, zeker bij herbestemming ten opzichte van nieuwbouw, is het van belang dat de betrokken partijen zich flexibel opstellen. Herbestemming is namelijk altijd onderhevig aan veranderingen en heeft veel te maken met onvoorziene omstandigheden. Zonder het gezamenlijke doel uit het oog te verliezen, moet dus wel snel geschakeld kunnen worden. Wanneer dit gebeurt, kan dit een mogelijke kans zijn bij het doen slagen van de herbestemming (Rahmat, 1997, p. 21).

2.3.2 OBJECTSPECIFIEKE KANSEN EN BEDREIGINGEN

Kansen en bedreigingen in het proces van herbestemming, hebben uiteindelijk hun uitwerking op de fysieke fabriek die herbestemd wordt. Deze fabriek, die hier het object wordt genoemd, beschikt over een aantal eigenschappen en karakteristieken die tevens een kans of bedreiging voor de herbestemming kunnen zijn. Mogelijke kansen en bedreigingen zijn het financiële voordeel ten opzichte van nieuwbouw, de eigendomsverhoudingen, bereidheid tot verkoop, de prijs van het industrieel erfgoed, vervuiling, informatie over het object en de cultuurhistorische waarde.

Financieel voordeel ten opzichte van nieuwbouw

Hoewel het in eerste instantie onlogisch klinkt, kan het herbestemmen van bestaande objecten financieel voordeliger zijn dan nieuwbouw, omdat bestaande delen met kleine aanpassingen weer in gebruik kunnen worden genomen. Daarnaast kunnen kleine aanpassingen aan een bestaand gebouw ook goedkoper uitvallen dan het slopen van hetzelfde gebouw om vervolgens op dat stuk grond nieuwbouw te plaatsen (Bullen & Love, 2011, p. 34).

Eigendomsverhoudingen en bereidheid tot verkoop

Een complexe verhouding van eigenaren van delen eigendom van industrieel erfgoed kan er voor zorgen dat er vele financiële afhandelingen moeten worden verricht voordat tot herbestemming kan worden overgegaan. Het kan voorkomen dat de gemeente eigenaar is van delen van een terrein en dat private partijen andere delen van het terrein bezitten. Zeker gezien de huidige financiële situatie waarin zowel private als publieke partijen verkeren, zorgt dit voor problemen. Dit komt omdat de huidige waarde van vastgoed in het algemeen, maar dus ook van industrieel erfgoed, lager ligt dan het bedrag waarvoor het vastgoed dan wel erfgoed is aangekocht. Partijen willen hun verlies dan niet nemen bij de eventuele verkoop (Lewis, 2010). Andersom gezien kan de bereidheid van het verkopen van industrieel erfgoed door de huidige eigenaren worden gezien als een mogelijke kans, omdat hiermee bovengenoemde complexiteit wordt vergemakkelijkt.

Prijs van het industrieel erfgoed

Een meer algemene factor die hiermee samenhangt is de prijs van het industrieel erfgoed. Een hoge prijs kan er voor zorgen dat herbestemming op voorhand al geen optie blijkt te zijn omdat er nooit een bepaald rendement gehaald kan worden (Frantal et al. 2015, p. 98). Meer dan de helft (52,2%) van de respondenten die heeft meegedaan aan het onderzoek van Lange & McNeil naar factoren binnen herbestemming van industrieel erfgoed, heeft aangegeven dat de prijs van het erfgoed van belang is voor het bepalen van het succes (p. 103).

Vervuiling

Zoals in paragraaf 2.3.1 is gesteld, kunnen de kosten die voortvloeien uit vervuiling van industrieel erfgoed een bedreiging zijn voor herbestemming. De vervuiling kan echter ook een bedreiging zijn omdat het een te groot risico behelst om deze vervuiling tegen te gaan (van Ledingham & Meyer, 2002, p. 2). Een internationaal onderzoek naar kansen bij herbestemming van industrieel erfgoed concludeert uit een kwantitatieve analyse, dat de mate van vervuiling de belangrijkste pijler is voor de kans op het slagen van een herbestemming (Frantal et al., 2015, p. 99).

Informatie over het industrieel erfgoed

Het kan zijn dat een object, los van de kosten voor veranderingen die moeten plaatsvinden om het te kunnen gebruiken voor een nieuwe functie, niet is te herbestemmen omdat de ruimtes en afmetingen van het gebouw niet zijn te gebruiken voor moderne herbestemming. In lijn hiermee ligt, dat bij oud industrieel erfgoed informatie kan ontbreken over de afmetingen en ruimtes van het object. Uit het internationale onderzoek van Frantal et al. (2015) blijkt, dat het tegenovergestelde ook waar is: de aanwezigheid en kwaliteit van informatie over het bestaande industrieel erfgoed kan een pluspunt zijn bij de herbestemming (p. 98).

Cultuurhistorische waarde

Een andere kans die uit het onderzoek van Frantal et al. (2015) blijkt en die betrekking heeft op het gebouw zelf, is de cultuurhistorische en architectonische waarde die het gebouw bezit. Een factor die hiermee samenhangt is de oorspronkelijke functie van het gebouw. Sommige functies lenen zich meer voor een verandering dan andere functies (p. 98).

2.3.3 CONTEXTSPECIFIEKE KANSSEN EN BEDREIGINGEN

Naast objectspecifieke kenmerken en processpecifieke kenmerken van herbestemming, kunnen ook contextspecifieke kenmerken van invloed zijn op het wel of niet slagen van een herbestemming. Onder deze kenmerken vallen de ruimtelijke context en de beleidscontext. De ruimtelijke context wordt gevormd door de fysieke omgeving van het industrieel erfgoed. Hierbij kan gedacht worden aan de mate van stedelijkheid van de omgeving en of het object in een groei- of krimpregio ligt. De beleidscontext wordt gevormd door de manier waarop de overheden ruimtelijk beleid voeren en hoe zij omgaan met andere partijen en de verstrekking van subsidies.

Beschikbaarheid van subsidies

Het in financiële zin slagen of falen van een herbestemming kan afhangen van het feit of er wel of geen subsidies zijn verstrekt door overheidsinstanties. In sommige gevallen wordt vanuit het rijk of de provincie budget vrijgemaakt om herbestemming van industrieel erfgoed mogelijk te maken. Omdat dit vaak met de bedoeling is om tekorten op te vullen kan het van doorslaggevend betekenis zijn. Wel moeten de subsidies worden verleend met duidelijke regelgeving en onder strikte voorwaarden om misbruik en of onduidelijkheden te voorkomen.

Williams & Boyle (2012, p. 6) hebben onderzocht dat het verlenen van subsidies van cruciaal belang kan zijn bij het herontwikkelen van leegstaande panden. Lange & McNeil (2004, p. 7) hebben uit een cross-nationaal kwantitatief onderzoek naar factoren bij herbestemming van industrieel erfgoed ook geconcludeerd dat subsidies van belang zijn bij het doen vergroten van de kans op het slagen van een herbestemming. Deze uitkomst is hetzelfde als bij het onderzoek van Williams & Boyle (2012), maar bevestigt wel dat deze mogelijke kans reeds uitgebreid is onderzocht.

Een helder Programma van Eisen

Een Programma van Eisen (PvE) kan worden opgesteld aan het begin van een planvormingsproces en heeft als doel om alle inhoudelijke wensen en eisen duidelijk te maken tussen de betrokken partijen. Veelal wordt het Programma van Eisen opgesteld door de gemeente, die in dit beleidsstuk de kaders voor de herbestemming afbakt. Met deze kaders wordt de context geschetst waarbinnen de herbestemming plaats kan vinden. Een PvE kan er aan bijdragen dat voor alle betrokken partijen duidelijk wordt hoe de taken zijn verdeeld en wie zich waar mee bezig moet houden. Hiermee werkt een helder PvE door in het proces (Toornend Partners, 2016)

Meewerking van de overheid

Specifiek de overheid heeft een belangrijke rol in het kunnen doen slagen van een herbestemming. Het meewerken aan de verandering van een bestemming (doormiddel van een bestemmingsplanwijziging) of het faciliteren van bijvoorbeeld goede infrastructuur van en naar het industrieel erfgoed kan een positieve bijdrage leveren aan de herbestemming. Voor een ontwikkelaar kan een dergelijke houding van de overheid net dat beetje vertrouwen geven dat genoeg is om te willen investeren in een herbestemming. Hiertegenover staat dat een overheid met te complexe structuren en een onduidelijke rolverdeling er voor kan zorgen dat er juist conflicten ontstaan die het herbestemmingsproces niet ten goede komen (Davison & Legacy, 2014, p. 157).

Creatie van werkgelegenheid en de ligging van het erfgoed

Niet alleen factoren vanuit het industrieel erfgoed zelf kunnen het al dan niet slagen van een herbestemming bepalen, ook de omgeving van het erfgoed beïnvloedt deze kans. Zo blijkt uit onderzoek van Frantal et al. (2015), dat er een aantal locatiefactoren is dat als kans dan wel bedreiging kan worden aangeduid. Het gaat hier allereerst om de ligging van het industrieel erfgoed in het land. Ook de ligging van het industrieel erfgoed op lokaal niveau is van belang. Het gaat hier om de ligging van het erfgoed ten opzichte van ander industrieel erfgoed. Veel nabijgelegen industrieel erfgoed kan de kans op een geslaagde herbestemming doen verminderen door de concurrentie die dit met zich meebrengt. De ligging van het industrieel erfgoed nabij een vliegveld of snelweg kan als mogelijke kans worden aangeduid. Uit dit onderzoek blijkt ook dat de kans op het slagen van een herbestemming van industrieel erfgoed wordt vergroot wanneer het object in een grote stad ligt. De economische potentie is hier namelijk hoog en de 'return on investments' is snel voor ontwikkelaars. Dit verschijnsel wordt de 'capital city factor' genoemd (p. 100).

2.3.4 NEDERLAND VERSUS EUROPA

Uit paragraaf 2.1, waar de begrippen industrieel erfgoed en herbestemming zijn besproken, blijkt dat Nederland ten opzichte van andere Europese landen laat is begonnen met het behoud van industriële objecten en met herbestemming van deze objecten. Wanneer wordt gekeken naar mogelijke kansen en bedreigingen vanuit de wetenschappelijke literatuur dan valt op, dat de meeste van deze factoren worden beschreven door wetenschappers uit andere Europese landen dan Nederland. Een mogelijke verklaring voor het feit dat er in Nederland weinig aandacht wordt besteed aan het schrijven over mogelijke kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed zou dus kunnen komen uit de jonge geschiedenis die ons land kent met dit onderwerp.

Synthese van paragraaf 2.3

De zojuist behandelde proces, object en context specifieke kansen en bedreigingen geven een overzicht van wat er vanuit de wetenschappelijke literatuur over dit onderwerp bekend is. Deze opsomming geeft geen volledige weergave van de werkelijkheid en wordt aangevuld en gewijzigd aan de hand van bevindingen uit de praktijk, die in hoofdstuk 4 en 5 aan bod komt.

2.4 SYNTHESE VAN DE THEORIE

In de afgelopen deelparagrafen is uiteengezet welke kansen en bedreigingen vanuit de literatuur kunnen worden aangedragen als mogelijke kans of bedreiging voor de herbestemming van industrieel erfgoed. Daarnaast is getoond welke fasen binnen het herbestemmingsproces kunnen worden onderscheiden. Ook is duidelijk geworden welke actoren in het planvormingsproces betrokken kunnen zijn. Deze drie componenten houden verband met elkaar. Elke kans of bedreiging heeft betrekking op één of meerdere fasen binnen het herbestemmingstraject en bij elk van deze factoren is één of zijn meerdere actoren betrokken.

Een schematische weergave van de drie componenten geeft een samenvatting van het literatuurhoofdstuk. Er is voor gekozen om de kansen en bedreigingen op proces, object en context vlak af te zetten tegen enerzijds de fasen van de herbestemming en anderzijds tegen de

betrokken actoren. Dit is gedaan in twee losse figuren. Één alles omvattend figuur zou te onoverzichtelijk zijn geworden.

Kansen en bedreigingen versus herbestemmingsfasen

In figuur 4 is te zien dat de meeste processpecifieke kenmerken gedurende het gehele herbestemingsproces relevant zijn. Dit is logisch, het proces loopt immers van begin tot eind. De objectspecifieke kenmerken zijn vooral relevant aan het begin van het herbestemingsproces. Alleen de cultuurhistorische waarde van het erfgoed, die vooral als kans kan worden gezien, is ook nog relevant als de fabriek is herbestemd en wordt beheerd. Dit kan bijvoorbeeld komen door commerciële functies die in het herbestemde erfgoed gevestigd zijn en die door de cultuurhistorische waarde interessant blijven voor consumenten.

Binnen de contextspecifieke kenmerken is een onderscheid te maken tussen bestuurlijke en fysieke context. Dit onderscheid werkt door in de fasen van de herbestemming en wanneer de bestuurlijke dan wel fysieke context relevant is. Voornaamste opvallendheid is, dat de fysieke contextuele kenmerken aan het einde van het herbestemingsproces relevant worden. De ligging van de fabriek wordt pas echt relevant wanneer er invloed op uitgeoefend kan worden door de omgeving. Dan gaat het niet zozeer om steun vanuit de samenleving, die veel meer betrekking heeft op het proces, maar meer om consumenten en arbeiders die eventueel van het herbestemde industrieel erfgoed gebruik kunnen maken. Zij komen pas in beeld als de herbestemming al is gerealiseerd.

Figuur 4: kansen en bedreigingen vanuit de wetenschap, per fase van de herbestemming

	Initiatiefase	Ontwikkelingsfase	Realisatiefase	Exploitatiefase	Beheerfase
Proces Specifieke Kansen	Draagvlakcreatie				
	Steun vanuit de samenleving				
	Goede interne communicatie				
	Financieel inzicht bij start project				
	Focus op de lange termijn				
	Flexibiliteit van actoren				
	Consistentie in het beleid				
Proces Specifieke Bedrei- gingen	Slechte externe communicatie				
	Weerstand vanuit de samenleving				
	Slechte interne communicatie				
	Financiële onduidelijkheden				
	Focus op korte termijnwinst				
Object Specifieke Kansen	Financieel voordeel ten opzichte van nieuwbouw				
	Bereidheid tot verkoop fabriek				
	Prijs van de fabriek				
	Informatie over het industrieel erfgoed				
	Geen bodemvervuiling				
	Cultuurhistorische waarde van het erfgoed				
Object Specifieke Bedrei- gingen	Duidelijke eigendomsverhoudingen				
	Geen bereidheid tot verkoop				
	Prijs van de fabriek				
	Gebrek aan informatie over het industrieel erfgoed				
	Complexe eigendomsverhoudingen				
Bodemvervuiling					
Beschikbaarheid van subsidies					

Context Specifieke Kansen	Een helder Programma van Eisen	
	Meerwerking van de overheid	
		Creatie van werkgelegenheid
		Ligging van de fabriek
Context Specifieke Bedrei- gingen	Gebrek aan subsidies	
	Geen / onduidelijk PvE	
	Tegenwerking van de overheid	
		Geen creatie werkgelegenheid
		Ligging van de fabriek

Kansen en bedreigingen versus actoren

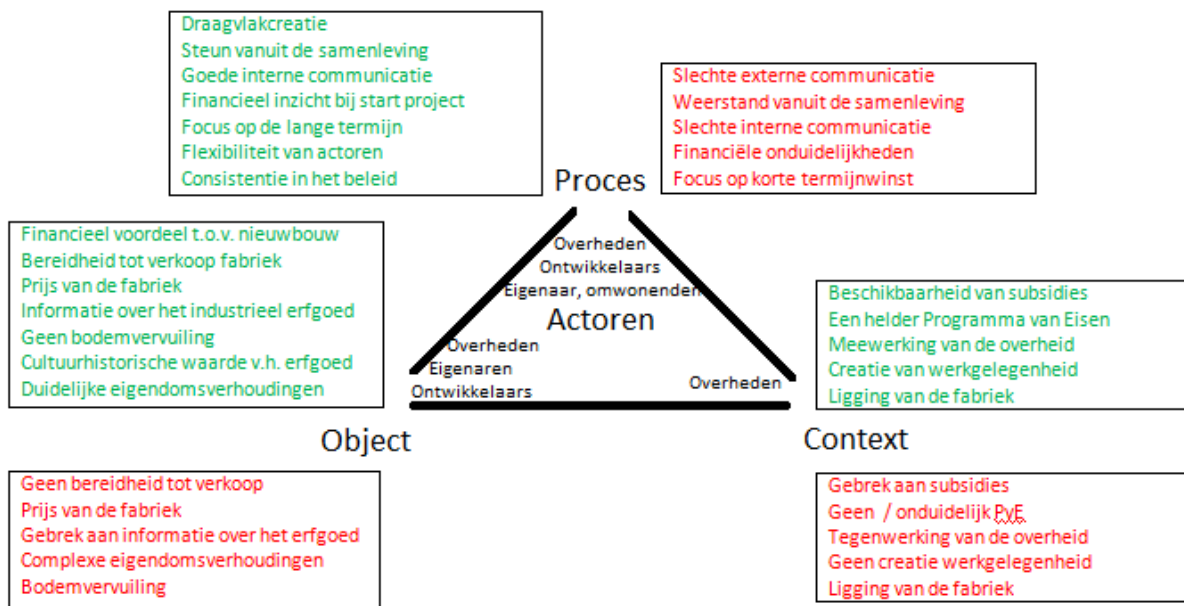
Naast een onderscheid per fase van de herbestemming, kan ook worden gekeken welke actoren betrokken zijn bij de verschillende kansen en bedreigingen. Om dit te visualiseren wordt aan de planningsdriehoek een vierde component toegevoegd, namelijk die van de actoren. In de planningsdriehoek van Spit & Zoete (2009) wordt gesteld dat actoren vooral in het proces betrokken zijn. Vanuit dit onderzoek worden de actoren ook nadrukkelijk gekoppeld aan het object en de context van de herbestemming. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen ontwikkelaars, de overheid, eigenaren, eindgebruikers en omwonenden. Aan de hand van de theorie kan een globaal beeld worden geschetst van welke actoren betrokken zijn bij welke kansen en of bedreigingen. Doel van figuur 5 is om duidelijk te maken dat er een relatie bestaat tussen actoren en de overige aspecten uit de planningsdriehoek. Er wordt op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt bij welk aspect welke actoren betrokken zijn. Aan de hand van de praktijk, die in het empirische gedeelte van dit onderzoek naar voren komt, wordt uiteindelijk een concrete invulling gegeven aan de rol van de actoren binnen het herbestemmingsproces van dit onderzoek.

In figuur 5 is te zien hoe de actoren zich verhouden tot het proces, het object en de context van de herbestemming. De context wordt vooral geschetst door de overheden. Het Rijk en de Provincie verstrekken subsidies, terwijl de ligging van de fabriek een gevolg is van het klimaat, dat door de overheden in een bepaalde plaats is gecreëerd. Ook de creatie van werkgelegenheid is het gevolg van de kaders die door de overheid zijn gesteld. De werkgelegenheid is tevens relevant voor omwonenden en eindgebruikers. Laatstgenoemde groep heeft afzet nodig in de omgeving en heeft werknemers nodig.

In het proces zijn overheden, ontwikkelaars, eigenaren en omwonenden betrokken. De overheden, ontwikkelaars en eigenaren zijn de key stakeholders, met veel macht en invloed. Zij hebben baat bij goede interne communicatie, financieel inzicht, flexibiliteit en consistentie. De omwonenden zorgen voor draagvlak en steun. In het proces wordt draagvlak gecreëerd door de key stakeholders en heeft dat haar uitwerking op de buurt.

Bij het object zijn, net zoals in het proces, de key stakeholders betrokken. Over de prijs van de fabriek moeten de eigenaar en de ontwikkelaar of gemeente het eens worden, informatie is vooral relevant voor de ontwikkelaar en de eigendomsverhoudingen hebben betrekking op alle drie de actoren. Enige factor waar elke actor, dus ook de omwonenden en de eindgebruikers, voordeel van kan hebben, is de cultuurhistorische waarde die het industrieel erfgoed met zich mee brengt.

Figuur 5: Kansen en bedreigingen versus actoren



3. METHODOLOGIE

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke methoden zijn gebruikt om antwoord te kunnen geven op de vraag welke kansen en bedreigingen een rol spelen bij herbestemming van industrieel erfgoed en op welke manier de betrokken actoren deze factoren kunnen inzetten of juist afwenden om de kans op het slagen van een herbestemming te vergroten. Het hoofdstuk dient als schakel tussen het theoretische en het empirische deel van het onderzoek. Allereerst wordt gekeken naar de onderzoeksmethoden. Vervolgens wordt gekeken naar de manieren van dataverzameling. Daarna wordt gekeken welke cases in het empirische deel van de scriptie worden behandeld. Het hoofdstuk eindigt met een paragraaf over de validiteit en betrouwbaarheid van dit onderzoek.

3.1 MANIEREN VAN ONDERZOEK

Binnen het wetenschappelijk onderzoek kan op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt worden tussen het doen van kwalitatief of kwantitatief onderzoek. Voor welk van deze twee wordt gekozen hangt samen met de aard van het onderzoek. Bij kwantitatief onderzoek is over het algemeen sprake van deductie, wat inhoudt dat waarnemingen worden getoetst aan een theorie. Hierbij wordt naar de wereld gekeken als een externe, objectieve realiteit. Bij kwalitatief onderzoek is dit andersom, hier wordt vanuit waarnemingen gezocht naar een theorie die hier bij past. De manier waarop naar de wereld wordt gekeken is als een continu veranderende omgeving die wordt gecreëerd door individuen (Bryman, 2012, p. 36).

Dit onderzoek heeft een kwalitatieve onderzoeksbenadering in de vorm van een literatuurstudie en een meervoudige casestudy. De literatuurstudie geeft een breed inzicht in de kansen en bedreigingen die in Nederland en het buitenland reeds bekend zijn. De meervoudige case study dient ervoor om de in de literatuurstudie gevonden kansen en bedreigingen te toetsen aan Nederlands industrieel erfgoed. De combinatie van een literatuurstudie en een meervoudige case study zorgt voor een breed overzicht vanuit de literatuur en een dieper inzicht in de praktijk van herbestemming van industrieel erfgoed. Hiermee kan een antwoord worden gegeven op de centrale vraag. Om tot beantwoording van deze centrale vraag te komen, worden deelvragen beantwoord. Elke deelvraag heeft een eigen onderzoeksbenadering, om op die manier tot een optimale beantwoording te kunnen komen.

Naast een onderscheid in kwalitatief en kwantitatief kan ook een onderscheid worden gemaakt tussen een inductieve en deductieve werkwijze. Dit onderzoek is deductief, omdat van het algemene naar het specifieke is geredeneerd. De deductie is het gevolg van het uitgebreide theoretische kader dat een set aan mogelijke kansen en bedreigingen bij de herbestemming van industrieel erfgoed heeft opgeleverd. Vanuit deze theorie wordt naar specifieke uitkomsten geredeneerd, aan de hand van het kwalitatieve onderzoek dat in hoofdstuk 4 en 5 wordt behandeld.

Een deductief-kwalitatieve onderzoeksbenadering is een geschikte manier om een antwoord te geven op de onderzoeksvraag. Omdat wordt gezocht naar specifieke uitkomsten in de vorm van kansen en bedreigingen, is het wenselijk om vanuit de theorie reeds een basis te hebben voor de rest van het onderzoek. Deze theorie kan worden ingezet om vanuit de cases, die hieronder worden behandeld, specifieke uitkomsten te achterhalen.

3.2 MEERVOUDIGE CASE STUDY

De drie deelvragen die in het onderzoek worden behandeld, worden beantwoord door middel van een literatuurstudie. Vervolgens wordt de informatie die vanuit deze theorie is opgedaan, getoetst aan de praktijk. Hiermee kan worden gekeken of de bevindingen uit de literatuur overeenkomen en of verschillen met de praktijk. Dit wordt gedaan volgens het research design van een multiple-case study. Dit is een studie waarbij meer dan één case wordt onderzocht. Het onderzoeken voor meerdere cases zorgt ervoor dat de onderzoeker kan achterhalen of er verschillen of overeenkomsten zijn tussen variabelen in een verschillende of juist vergelijkbare context (Bryman, 2012, p. 74). De selectie van de cases is in dit geval gebaseerd op een bepaalde heterogeniteit binnen dezelfde context (Bryman, 2012, p. 417). De context wordt gevormd door de in het theoretisch kader opgestelde definitie van herbestemming van industrieel erfgoed. Alle cases dienen een object te zijn dat voormalig is gebruikt voor industriële activiteiten en ze dienen zich binnen een bepaalde fase van het herbestemmingsproces te bevinden, zoals onderscheiden door Nozeman (2010) in de literatuurstudie in paragraaf 2.1.2. Op basis van deze criteria zijn de Bensdorpfabriek uit Bussum, de Cacaofabriek uit Helmond en de Cereolfabriek uit Utrecht geschikt bevonden om als case te dienen voor dit onderzoek.

De Bensdorpfabriek Bussum

De Bensdorpfabriek ligt in Bussum, in de gemeente Gooise Meren. De fabriek is in 1866 gebouwd als cacaofabriek. Tot eind jaren '90 van de vorige eeuw heeft de fabriek deze functie gehad, onder verschillende eigenaren. Sinds de sluiting in 2000 staat de fabriek leeg. In tijden van leegstand is het pand opgekocht door een combinatie van eigenaren, AM Vastgoed en Dudok Wonen, in een VOF. Deze VOF heeft als doel gehad om de fabriek te herbestemmen, maar mede door de financiële crisis is dit nooit van de grond gekomen. In 2015 is ontwikkelaar Noordersluis eigenaar geworden van de fabriek. Momenteel is de herbestemming in de realisatiefase.

De Cacaofabriek Helmond

De Nederlandse Cacaofabriek ligt in Helmond, in de gelijknamige gemeente. Deze fabriek is evenals de Bensdorpfabriek gebouwd als cacaofabriek. Van 1895 tot 1932 heeft het gebouw de functie van cacaofabriek gehad. Vanaf 1932 tot 2008 zijn er verschillende functies in de fabriek gehuisvest geweest. Hieraan kwam een einde toen in 2008 een brand een deel van de fabriek heeft verwoest. Toen aan de herbestemming van de fabriek werd begonnen was de gemeente reeds eigenaar van het pand. De gemeente heeft zelf als ontwikkelaar gefungeerd in het herbestemmingsproces en heeft alleen een architect en een bouwer ingeschakeld voor de realisatie van de herbestemming. Sinds 2013 is de Cacaofabriek een cultureel centrum met een poppodium, concertzalen, een bioscoop en horecagelegenheden. De Cacaofabriek is in de beheerfase.

De Cereolfabriek Utrecht

De Cereolfabriek ligt in de gemeente Utrecht, in de wijk Oog in Al. De fabriek is in 1908 geopend om uit lijnzaad olie te winnen, met veekoeken als restproduct. Tot 1973 heeft de fabriek deze functie gehad. In dat jaar ging de 'Stichtse Olie- en Lijnkoekenfabriek' failliet en kwam in internationale handen. Het bedrijf dat eigenaar werd heeft het lijnzaad vervangen door soja, waar nog wel steeds olie uit werd gewonnen. De fabriek is in 2002, een jaar nadat het een rijksmonument was geworden, gesloten omdat er teveel overlast was voor de buurt. Net zoals

bij de Cacaofabriek in Helmond heeft in 2008 een brand gewoed in delen van het complex, waarbij in het geval van de Cereolfabriek alleen de voorgevel intact is gebleven. De Sichting tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Cultureel Erfgoed (BOEi) heeft de Cereolfabriek overgenomen van de gemeente Utrecht en is daarmee in 2013 eigenaar geworden van het complex. Boei heeft in samenwerking met ontwikkelaars Heijmans en Blauwhoed de herbestemming van de fabriek op zich genomen en momenteel is het complex bijna volledig in gebruik. De herbestemming bevindt zich aan het einde van de realisatiefase.

Wanneer wordt teruggekoppeld naar de theorie over de fasen van het herbestemmingsproces, dan is beschreven dat de beïnvloedbaarheid van de plannen af neemt naarmate het proces vordert. Daarnaast zijn er aan het begin van het proces veel onzekerheden, die in de loop der tijd worden weggenomen door keuzes die zijn gemaakt. Omdat de keuzes die gemaakt worden een rol spelen in het herbestemmingsproces en deze keuzes de uiteindelijke uitkomsten van de herbestemming beïnvloeden, is er voor gekozen om in dit onderzoek cases te behandelen die zich aan het einde van het herbestemmingsproces bevinden. Zoals gezegd bevindt de Bendsdorpfabriek zich in de realisatiefase en bevinden de Cacaofabriek en de Cereolfabriek zich in de beheerfase. Deze cases geven een goed inzicht in de kansen en bedreigingen die gedurende het gehele herbestemmingsproces aan bod zijn gekomen.

Het in de inleiding reeds genoemde governance-government debat speelt ook een rol in de selectie van de cases. Binnen de cases is te zien dat actoren in hun gedrag worden beïnvloed door de veranderingen in de omgeving. Dit valt goed binnen de ontwikkelingen die in het government-governance debat zichtbaar zijn. Vooral de economische crisis heeft ervoor gezorgd dat de private partijen een belangrijkere rol zijn gaan spelen in het herbestemmingsproces. Hoewel de gemeente Helmond zelf voortrekker is geweest van de herbestemming van de Cacaofabriek en dit derhalve voor deze case niet lijkt op te gaan, heeft zij door de economische crisis wel op een andere manier invulling moeten geven aan de Cacaofabriek. De verandering van government naar governance komt dus niet in elke case even expliciet aan bod, maar speelt wel degelijk een rol.

3.3 INTERVIEWS

De informatie die nodig is om een antwoord op de empirische vragen en uiteindelijk de hoofdvraag te kunnen geven, wordt door middel van interviews verworven. Het afnemen van interviews is een veel voorkomende methode om data te verzamelen bij kwalitatief onderzoek. De definitie van een interview die in dit onderzoek wordt gebruikt komt uit een artikel van Opdenakker (2006) en is van Kvale (1983, p. 174):

“an interview, whose purpose is to gather descriptions of the life-world of the interviewee with respect to interpretation of the meaning of the described phenomena”

De ‘descriptions’ zoals genoemd zijn in dit geval de kansen en bedreigingen, die door de geïnterviewde personen worden genoemd als relevant bij de herbestemming van industrieel erfgoed (de ‘described phenomena’). Het achterhalen van de descriptions kan op meerdere manieren. De meest voorkomende manier is via face-to-face interviews. Andere manieren, die door de ontwikkeling van de technologie steeds populairder zijn geworden, zijn interviews via

de telefoon of via het internet, in het laatste geval middels computer mediated communication (Opdenakker, 2006).

De keuze voor interviews

Naast interviews, zijn andere mogelijke manieren van dataverzameling bij kwalitatief onderzoek, het organiseren van 'focus groups' of het doen van 'participant observations'. Het verschil tussen een interview en een focus group is, dat bij een focus group meerdere geïnterviewden bij elkaar zijn en tegelijkertijd en gezamenlijk de vragen voorgelegd krijgen. Een voordeel hiervan is dat de interviewer kan achterhalen hoe individuen aankijken tegen bepaalde zaken als onderdeel van een groep, in plaats van als los individu. Hiermee kan een gemeenschappelijke visie op een bepaald onderwerp worden opgebouwd, middels interactie die plaatsvindt tussen verschillende focus group leden (Bryman, 2012, p. 501). In dit onderzoek is hier niet voor gekozen omdat het juist van waarde is om te achterhalen hoe individuen los van elkaar tegen kansen en bedreigingen aankijken en hoe zij deze tijdens het herbestemmingsproces hebben ervaren. Een participant observation onderzoeksmethode is gericht op het opbouwen van een band met de geïnterviewden door mee te doen met dagelijkse activiteiten binnen een bepaalde sociale setting (Bryman, 2012, p. 435). Deze manier van onderzoek doen is voor dit onderzoek niet relevant, omdat het niet nodig is om te participeren in het leven van de geïnterviewden om de benodigde informatie te achterhalen. Het afnemen van interviews is hiervoor voldoende.

De interviews die in dit onderzoek zijn afgenomen, zijn op één interview na allemaal face-to-face afgenomen. Één interview is via de telefoon afgenomen, omdat de geïnterviewde persoon binnen de duur van het onderzoek geen tijd had om een fysieke afspraak te maken. Nadeel van dit interview is dat er geen synchrone communicatie in plaats en tijd was. Een gebrek aan sociale interactie zorgt ervoor dat de interviewer geen informatie kan achterhalen door middel van (een combinatie van) intonatie, stem en lichaamstaal. De waarde van de sociale interactie wordt bepaald door wat de interviewer van de geïnterviewde wil weten. In dit onderzoek was de geïnterviewde een onvervangbare persoon die werd gevraagd naar persoonlijke ervaringen rondom het onderwerp (Opdenakker, 2006). Daarom was de waarde van de sociale interactie hoog en is het een gemis voor de onderzoeksresultaten dat het interview niet face-to-face afgenomen is.

Semigestructureerde interviews

Voor zowel de face-to-face interviews als het telefonisch interview is gebruik gemaakt van een semigestructureerde opzet als basis voor het interview. Bij deze manier van onderzoeken heeft de onderzoeker een lijst met vragen of specifieke onderwerpen die behandeld worden tijdens het interview, vaak een 'topiclist' genoemd. De geïnterviewde heeft veel vrijheid in de beantwoording van de vragen, zodat er ook ruimte is voor het opdoen van nieuwe inzichten tijdens het interview. De interviewer kan hierop inspelen door vragen te stellen, die niet van tevoren waren opgesteld of onderdeel uitmaakten van de topic list. Ook is het niet noodzakelijk dat alle vragen in de vooraf bedachte volgorde worden gesteld, maar wel is het van belang dat alle vragen of onderwerpen aan het eind zijn behandeld. Daarbij komt dat het ook van belang is dat bij elk interview dezelfde vragen en onderwerpen aan bod komen (Bryman, 2012, p. 471).

Het semigestructureerde interview is in dit onderzoek geschikt omdat het theoretisch kader een vrij duidelijke focus heeft aangebracht in de richting waar het onderzoek heen gaat. In het

theoretisch kader zijn namelijk mogelijke kansen en bedreigingen achterhaald vanuit de internationale wetenschappelijke literatuur, die in de praktijk getoetst worden. Voor deze toetsing middels de interviews, kan specifiek worden ingegaan op de uit de literatuur opgedane kennis over het onderwerp. Uiteraard wel met de ruimte voor de geïnterviewden om met eigen inzichten te komen. Een andere reden voor de geschiktheid van het semigestructureerde interview is dat het er bij een multiple-case study voor zorgt dat er vergelijkingen kunnen worden gemaakt tussen de verschillende cases, meer dan bij een volledig ongestructureerd interview (Bryman, 2012, p. 472).

Als voorbereiding op de interviews is een topiclist opgesteld met semigestructureerde vragen die de leidraad hebben gevormd voor de interviews. Deze vragen zijn opgedeeld binnen verschillende thema's, zodat er een zekere lijn in het interview zichtbaar was. Daarnaast is er voor gezorgd dat de vakterminologie van tevoren bekend was bij de interviewer, dat de gegevens en de achtergrond van de geïnterviewde bekend was en dat suggestieve vragen zijn vermeden (Bryman, 2012, p. 473). Zeker het voorbereiden van de vakterminologie heeft geholpen bij het kunnen inspelen op bepaalde situaties tijdens de interviews. Zowel binnen de publieke instanties als de private partijen die zijn geïnterviewd werden veel vaktermen en afkortingen gebruikt die van belang waren voor de interviewer om te kennen en begrijpen.

Opnemen en uitwerken van de interviews

Vrijwel altijd wordt een interview opgenomen met een voicerecorder. Het is voor een interviewer namelijk prettig om tijdens het interview geen aandacht te hoeven besteden aan het maken van notities, maar om zich volledig te kunnen focussen op wat de geïnterviewde zegt om op die manier alert te kunnen zijn op de dingen die worden gezegd zodat daarop kan worden ingespeeld (Bryman, 2012, p. 482). Ook tijdens dit onderzoek is ervoor gekozen om de interviews op te nemen. Bij het telefonisch interview is dit gedaan door de luidspreker van de telefoon aan te zetten, zodat het geluid dat uit de luidspreker kwam kon worden opgenomen. Bij de overige interviews heeft de mobiele telefoon gediend als voice recorder. Bij elk interview is van tevoren aan de geïnterviewde gevraagd of hij of zij het bezwaarlijk vond dat het gesprek werd opgenomen, maar dit was geen enkele keer het geval.

Zo gebruikelijk als het is om een interview bij kwalitatief onderzoek op te nemen, zo gebruikelijk is het ook om de opgenomen interviews uit te werken en te coderen. Een manier van uitwerken is transcriberen. Een transcriptie is de geschreven weergave van een opgenomen interview. Bij een transcriptie wordt het interview letterlijk, woord voor woord, overgenomen (Bryman, 2012, p. 717). In dit onderzoek is dat gedaan met Express Scribe Transcription Software. Het totaal van de getranscribeerde interviews is de data die wordt gebruikt om een antwoord te geven op de empirische vragen uit dit onderzoek. Tijdens het afnemen van de interviews is gevraagd aan de geïnterviewde of hij of zij het nodig vond om de transcriptie na te kijken op eventuele onjuistheden of zaken die op een verkeerde manier op papier zijn gekomen, door misvattingen of misinterpretatie. Bij de interviews waar dit het geval was, is dit gebeurd.

Na het uitwerken van de interviews tot transcripties zijn deze in Nvivo gecodeerd, zodat er structuur is aangebracht en ze op die manier bruikbaar zijn geworden om te analyseren in het onderzoek. Het doel van Nvivo is om duidelijk te maken welke termen in de interviews vaak worden gebruikt, vanuit de gedachte dat het vaker gebruiken van een term er op duidt dat die term belangrijk wordt gevonden. Het enige wat Nvivo hieraan bijdraagt is dat het handwerk

wordt overgenomen. De onderzoeker moet zelf bepalen welke termen of steekwoorden een code krijgen en op die manier de hele tekst doorlopen. Door dit voor elk interview te doen, kan worden gekeken welke termen binnen het totaal van de interviews het vaakst terug komen. Op die manier kunnen de belangrijkste punten uit het onderzoek worden gehaald. In het geval van dit onderzoek kan door het coderen duidelijk worden welke kansen en bedreigingen uit de interviews het vaakst naar voren komen. Voor het coderen is de verdeling uit de theorie gebruikt als basis voor de classificaties in Nvivo. Er is dus een onderscheid in processpecifieke, objectspecifieke en contextspecifieke kansen en bedreigingen. Hieraan is een classificatie van ‘overige kansen en bedreigingen’ toegevoegd, omdat tijdens de interviews soms onderwerpen naar voren kwamen die niet in één van de drie eerder genoemde classificaties viel onder te verdelen.

3.4 ONDERZOEKSEENHEDEN

Uit de vorige twee paragrafen is duidelijk geworden dat dit onderzoek bestaat uit een multiple case study met drie industriële objecten als cases. Er is door middel van semigestructureerde interviews achterhaald welke kansen en bedreigingen een rol spelen bij de herbestemming van deze objecten. Om een zo objectief mogelijk antwoord op deze vraag te kunnen verkrijgen, zijn vanuit zoveel mogelijk invalshoeken betrokkenen benaderd. Dat wil zeggen dat er getracht is om bij elk project zowel private als publieke partijen te interviewen.

Bij de Bendorpfabriek in Bussum zijn interviews afgenomen met de ontwikkelende partij, Noordersluis Bouwgroep en met de gemeente Gooise Meren. Bij de Cacaofabriek in Helmond is alleen een interview afgenomen met de gemeente Helmond, omdat deze zelf de herbestemming heeft geleid en er verder geen ontwikkelaar bij de herbestemming betrokken is geweest. Bij de Cereolfabriek in Utrecht is een interview afgenomen met de gemeente Utrecht, met de ontwikkelaars Heijmans en Blauwhoed en met de stichting die zich heeft ontfermd over de monumentale gevel van de fabriek, te weten BOEi. Het totaal van deze interviews heeft een breed inzicht geboden in de verschillende manieren waarop betrokken partijen tegen de herbestemmingen aankijken. Naast deze partijen is gesproken met omwonenden van de desbetreffende herbestemmingsprojecten, om gegevens te achterhalen over de manier waarop zij het herbestemmingsproces hebben ervaren en in hoeverre zij zijn betrokken bij de planvorming.

Onderstaand schema geeft een overzicht van de bij de plannen betrokken partijen. De partijen met wie een interview is afgenomen zijn dikgedrukt.

Figuur 6: Een overzicht van de betrokken partijen per case

Bendorpfabriek Bussum		Cereolfabriek Utrecht		Cacaofabriek Helmond	
Actor	Functie	Actor	Functie	Actor	Functie
Noordersluis	Ontwikkelaar / aannemer / eigenaar	BOEi	ontwikkelaar fabriek / eigenaar fabriek	Gemeente	ontwikkelaar / eigenaar
Gemeente Bussum	Facilitator	Gemeente Utrecht	facilitator	cepezed	architect
LEVS	architect	Heijmans	ontwikkelaar Meysters Buiten	Adriaanse	aannemer

Dudok Wonen	Belegger	Blauwhoed	Ontwikkelaar Meysters Buiten	Moeskops	aannemer
Vrienden van het Spiegel	Omwonenden	Oranje Stichting Oog in Al	Omwonenden		

De meeste mensen die bereid zijn geweest om een interview af te nemen zijn via het zogeheten sneeuwbaaleffect verworven (Boeije et al, 2009, p. 263). Door persoonlijke ervaringen van de onderzoeker bij de gemeente Bussum als stagiair, was het daar niet moeilijk om mensen bereid te vinden om een interview af te nemen, vanwege de persoonlijke betrokkenheid bij het project. Voor de gemeente Helmond geldt dat zij sowieso open stonden voor een interview en er verder geen partijen direct bij de herbestemming betrokken zijn geweest. Bij de Cereolfabriek heeft de onderzoeker via een persoonlijke connectie BOEi weten te benaderen, om vervolgens via BOEi bij de overige partijen terecht te kunnen komen. De bereidheid van BOEi om mee te werken aan het onderzoek heeft ook de andere partijen geënthousiasmeerd om een interview af te nemen. De omwonenden zijn gecontacteerd via de ontwikkelaars en gemeenten, door aan hen te vragen of zij contacten hadden met belangengroeperingen / omwonenden. Omdat tijdens de interviews met ontwikkelaars en gemeenten is gevraagd naar de relatie tussen verschillende betrokken partijen en de manier waarop de samenwerking is verlopen, was het niet voor elke geïnterviewde mogelijk om vrijuit over dit onderwerp te spreken. Dit heeft te maken met onderlinge relaties die op het spel staan en die door negatieve uitspraken kunnen worden beïnvloed.

3.5 HERHAALBAARHEID, BETROUWBAARHEID EN VALIDITEIT

De kwaliteit van het onderzoek kan worden getoetst aan de hand van herhaalbaarheid, betrouwbaarheid en validiteit die worden bepaald door de gebruikte onderzoeksmethoden. Door het onderzoek langs deze criteria te leggen, kan worden gecontroleerd wat zwakke en sterke punten van het onderzoek zijn (Bryman, 2012). Hieronder wordt kort uitgelegd wat de criteria inhouden en welke rol ze spelen binnen dit onderzoek.

Herhaalbaarheid

Door het criterium herhaalbaarheid te onderzoeken, wordt gekeken of het onderzoek door een andere onderzoeker op dezelfde manier kan worden uitgevoerd. Van belang hiervoor is dat alle stappen van het onderzoek duidelijk in kaart zijn gebracht en dat alle verzamelde data beschikbaar is. In dit onderzoek is alle relevante informatie beschikbaar en is een duidelijk beeld gevormd van de manier waarop het onderzoek is uitgevoerd. Toch blijkt uit de wetenschappelijke literatuur dat kwalitatief onderzoek niet vaak herhaald wordt (Bryman, 2012, p. 45-49). Meer van belang zijn de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek.

Betrouwbaarheid

De betrouwbaarheid is de nauwkeurigheid en precisie van de manier waarop het onderzoek is uitgevoerd. Dit hangt samen met de vraag of dezelfde resultaten worden verkregen bij hetzelfde onderzoek, wanneer dit door iemand anders wordt uitgevoerd. De betrouwbaarheid hangt samen met de consistentie van het onderzoek (Bryman, 2012, p. 46). Om de betrouwbaarheid te waarborgen is er voor gekozen om per case zoveel mogelijk actoren te spreken. In het geval van

Helmond is dit een lastig verhaal gebleken, omdat de gemeente daar als enige hoofdverantwoordelijk is geweest voor de herbestemming. Wel is aan omwonenden gevraagd of zij de uitspraken van de gemeente Helmond kunnen bevestigen en / of ontkennen.

Validiteit

Validiteit is een criterium waaraan getoetst kan worden of met een onderzoek wordt gemeten, wat ook daadwerkelijk gemeten tracht te worden. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen interne validiteit en externe validiteit. De externe validiteit is de mogelijkheid om data te generaliseren over personen, situaties en perioden. De interne validiteit is de mate waarin een causale conclusie op basis van een studie is gerechtvaardigd (Bryman, 2012).

De externe validiteit in dit onderzoek is laag. De onderzoeksmethode, een multiple case-study waarbij drie cases uitgebreid worden geanalyseerd, is lastig generaliseerbaar. In de doelstelling van dit onderzoek, die in de inleiding is opgesteld, komt dit ook naar voren. Doel van het onderzoek is niet om uitspraken te doen voor de gehele populatie, maar juist om door middel van een uitgebreide analyse op zoek te gaan naar dieperliggende processen die bij herbestemming van industrieel erfgoed relevant zijn. De interne validiteit gaat over de mate waarin er gemeten wordt wat wordt beoogd te worden gemeten. Hieraan is getracht te voldoen door de afgenomen interviews uit te werken, zodat de relevante aspecten van de interviews naderhand goed zijn terug te vinden. Daarnaast is gebruik gemaakt van meerdere cases. Door deze met elkaar te vergelijken wordt de interne validiteit vergroot.

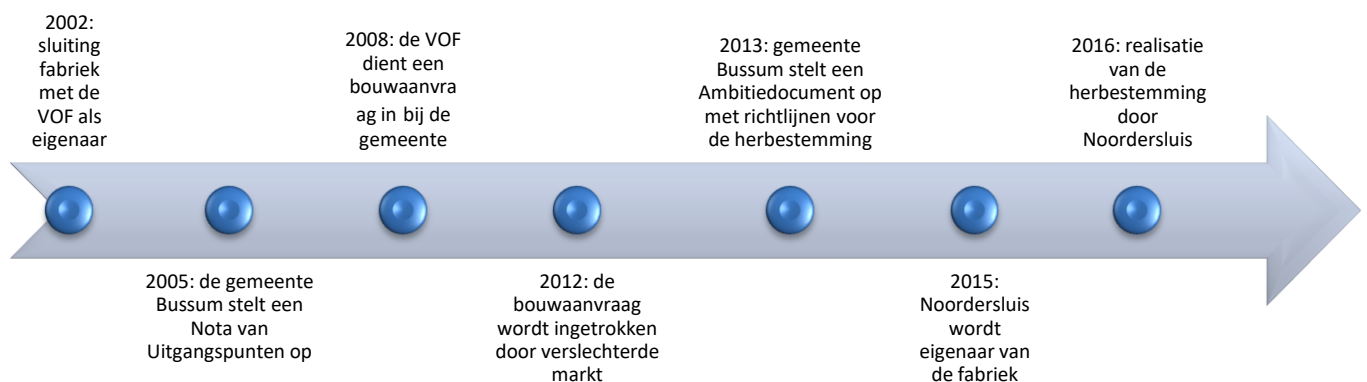
4. CONTEXT- EN ACTORENANALYSE

In hoofdstuk twee is theorie behandeld over herbestemming van industrieel erfgoed, de rol van actoren binnen dit proces en mogelijke kansen en bedreigingen die bij herbestemming een rol kunnen spelen. Om de theorie aan de praktijk te koppelen en te bepalen welke van deze kansen en bedreigingen terugkomen in de praktijk van het proces rondom herbestemming, is een drietal cases onderzocht. Om een uiteindelijk antwoord te kunnen geven op de vraag welke kansen en bedreigingen een rol spelen bij herbestemming van industrieel erfgoed, dient eerst de context van de cases geschetst te worden. In het eerste deel van dit hoofdstuk wordt de context van de cases los van elkaar behandeld. Vervolgens, in het tweede deel van het hoofdstuk, worden de verschillen in context tussen de cases aan elkaar gekoppeld. Op hoofdlijnen wordt een onderscheid gemaakt in processpecifieke, objectspecifieke en contextspecifieke kenmerken zoals dit ook bij de kansen en bedreigingen het geval is. Daarnaast wordt gekeken wat de rol van de verschillende actoren per case is. De informatie in dit hoofdstuk komt uit beleidsstukken van de overheden die bij de projecten betrokken zijn (geweest), en uit de interviews die zijn afgenomen met de respondenten.

4.1 EEN ANALYSE VAN DE CONTEXT VAN DE CASES

4.1.1 DE BENSNDORPFABRIEK

Figuur 7: Chronologisch overzicht gebeurtenissen Bensdorp



Proces

De Bensdorpfabriek is gelegen in Bussum, in de gemeente Gooise Meren. Toen de fabriek in 2002 leeg kwam te staan is lange tijd tevergeefs gezocht naar een nieuwe invulling. Om het vinden van een nieuwe invulling te stimuleren heeft de gemeente Bussum in 2005 een Nota van Uitgangspunten opgesteld, die heeft gediend als eerste stap in de richting naar een nieuwe bestemming. De partijen die eigenaar waren van de Bensdorp, AM en Dudok Wonen, hebben een poging gewaagd om tot herbestemming van de fabriek over te gaan. In 2008 is een bouwaanvraag ingediend, maar deze is in 2012 ingetrokken omdat herbestemming door de crisis niet mogelijk bleek. Voor de gemeente was dit aanleiding om de Nota van Uitgangspunten kracht bij te zetten met een Ambitiedocument. Dit Ambitiedocument is in september 2013 gepubliceerd, en heeft als doelstelling 'het geven van een multifunctionele invulling aan

Bensdorp passend bij de behoeften van het dorp, met respect voor het historische gebruik en het karakter van Bensdorp.' Hierbij moet waardevolle oudbouw worden bewaard, moet er een mix van wonen, werken en cultuur worden gerealiseerd, moet het ruimtelijk en functioneel een uniek gebied worden met eigen sfeer en moet de parkeerbehoefte op het eigen terrein worden vervuld (Ambitiedocument Bensdorp, 2013).

Binnen deze kaders is op zoek gegaan naar een partij die de herbestemming wilde realiseren, daar Am en Dudok Wonen hadden aangegeven het niet nogmaals te willen proberen. Uiteindelijk is in Noordersluis Bouwgroep een ontwikkelaar gevonden. Dit bedrijf is van huis uit een bouwbedrijf en niet zozeer een ontwikkelaar. Voornaamste reden voor de herbestemming is dan ook de bouwproductie, waarbij andere marges worden berekend dan bij herbestemming door een ontwikkelaar als AM en Dudok Wonen. Hierdoor was het relatief makkelijker voor Noordersluis om de begroting rond te krijgen. Noordersluis heeft de plannen voor herbestemming van de Bensdorpfabriek samen ontwikkeld met het architectenbureau LEVS. Dit architectenbureau was ook partner van AM en Dudok Wonen in de tijd dat zij een poging hebben gedaan tot herbestemming van de fabriek.

Het project bevindt zich momenteel in de voorbereiding op de realisatiefase. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2018 de eerste appartementen kunnen worden opgeleverd. De enige problemen die nog moeten worden opgelost zijn op het gebied van parkeren. De raad moet goedkeuring geven voor een parkeernorm met een aantal daarbij behorend parkeerplaatsen dat op de Bensdorplocatie moet worden gerealiseerd. Als die parkeernorm is goedgekeurd kan er worden begonnen met slopen van delen van het complex.

Object

Het plan, dat Noordersluis in samenwerking met LEVS heeft ontwikkeld, is een combinatie van renovatie en nieuwbouw. De Bensdorpfabriek is door leegstand en door de tijd in het algemeen in verval geraakt, waardoor sommige gebouwen niet kunnen worden behouden voor herbestemming.

Noordersluis heeft ervoor gekozen om een van de meest karakteristieke gebouwen, die niet kan worden behouden, te reconstrueren. Hiermee blijft het karakter van het gebouw behouden en voldoet het aan de hedendaagse standaarden (het hoogste gebouw dat te zien is op deze artist impression).

Figuur 8: Een artist impression van de Bensdorpfabriek



Bron: <http://www.bensdorpbussum.nl/>

Daarnaast is er voor gekozen om de schoorsteen, die in 2007 bij een hevige storm is verwoest maar die wel karakteristiek was voor de Bensdorpfabriek, deels te renoveren. Hij wordt niet meer zo hoog als vroeger, maar keert wel terug in de nieuwe plannen. In de nieuwe plannen is ruimte voor een mix van wonen, werken en cultuur (Ambitiedocument Bensdorp, 2013). Het gaat om 86 woningen, waarvan 40 vrije sector huur, 40 sociale huur en 6 lofts. Voor werk en cultuur is 1700m² gereserveerd.

Context

De Bensdorpfabriek is binnenstedelijk gelegen en grenst aan de westkant aan de wijk 't Spiegel en aan de oostkant aan het stadscentrum. Aan de oostkant van het complex loopt een spoorlijn die de twee stations die in Bussum zijn gelegen, station Naarden/Bussum en Bussum-Zuid, met elkaar verbindt. Door de nabijheid van het spoor, en het vervoer van giftige stoffen over deze spoorlijn, zijn in en rondom de Bensdorpfabriek extra veiligheidsregels van kracht, omdat het gebied valt binnen het zogeheten plasbrandaandachtsgebied. Daarnaast zorgt de nabijheid van een spoorlijn voor de noodzaak van extra geluidsbeperkte maatregelen. Dit heeft gevolgen voor de inrichting van de gebouwen die aan de spoorkant van het Bendorpsterrein gelegen zijn, blijkt uit het interview met Alinda Boeve, die vanuit Noordersluis betrokken is bij de herbestemming. Een van de gebouwen die veel beperkingen krijgt opgelegd is het gebouw dat volledig gereconstrueerd wordt.

Door de economische crisis is het jarenlang lastig geweest om de Bensdorpfabriek te herbestemmen. Door verslechterde marktomstandigheden was het bijna onmogelijk om een rendabel project te ontwikkelen. De marges die Noordersluis hanteert zijn een reden geweest voor het verminderen van dit probleem. Voor de herbestemming van de Bensdorpfabriek zijn door de gemeente subsidies verworven. Het gaat hierbij om een Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) subsidie en een subsidie die mocht worden ingezet voor culturele doeleinden.

Actoren

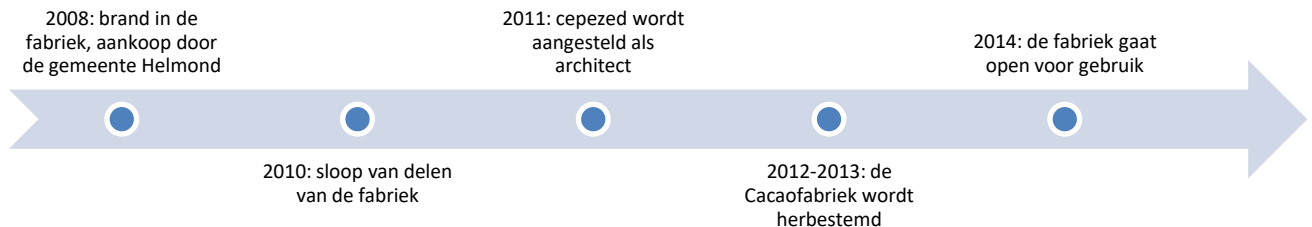
De belangrijkste actoren in het herbestemmingsproces zijn de gemeente, een ontwikkelaar, de eigenaar en omwonenden. De gemeente Bussum is in dit herbestemmingsproces vooral belangrijk geweest in het verwerven van subsidies en het helpen in de verbinding van de andere partijen. Daarnaast heeft zij een faciliterende rol gehad door het bestemmingsplan aan te passen naar een functie die past bij de nieuwe invulling van de Bensdorpfabriek. Wanneer wordt gekeken naar het power versus interest grid en wanneer deze wordt gekoppeld aan de praktijk, dan kan worden gesteld dat de gemeente Bussum minder macht heeft gehad dan gebruikelijk is voor een gemeente. Dit komt door het gebrek aan financiële middelen om de herbestemming mee te stimuleren.

Gedurende het planvormingsproces is de eigenaar van de Bensdorpfabriek veranderd. AM en Dudok Wonen waren, als VOF, gezamenlijke eigenaar van de fabriek. Zij hebben door gebrek aan financiële middelen ook geen sterke positie kunnen verwerven. Het idee van de VOF was namelijk aanvankelijk om de fabriek zelf te gaan ontwikkelen. Omdat dit geen haalbare businesscase voor hen bleek, hebben zij afgezien van herbestemming en zijn ze overgegaan tot verkoop van de fabriek. De fabriek is uiteindelijk aan Noordersluis verkocht, die als ontwikkelende partij de Bensdorpfabriek wilde herbestemmen. Hiermee is Noordersluis zowel eigenaar als ontwikkelaar binnen dit proces. De omwonenden in Bussum zijn vertegenwoordigd in een aantal verenigingen. Hiermee vormen zij hun eigen stem waarmee ze kritiek kunnen uiten

op de plannen. Zeker tegen de toenmalige plannen van AM en Dudok Wonen is hevig protest geweest. Door betrokkenheid en initiatief heeft de omgeving een belangrijke rol gekregen in het actorennetwerk.

4.1.2 DE CACAOFABRIEK HELMOND

Figuur 9: Chronologische weergave gebeurtenissen Cacaofabriek



Proces

De Cacaofabriek in Helmond, ook wel de Nederlandsche Cacaofabriek genoemd, heeft tot 1932 de functie van cacaofabriek vervuld. Vervolgens heeft de fabriek altijd tijdelijke functies gehad. Het bedrijf Vlisco, een stofhandelaar en stofproducent, heeft lange tijd gebruik gemaakt van de leegstaande cacaofabriek om daar stof in op te slaan. Ook andere bedrijven hebben de ruimte gebruikt om hun opslag in kwijt te kunnen, blijkt uit het interview met Wilma Bogaarts, die als projectleider vanuit de gemeente Helmond betrokken is geweest bij de herbestemming. Naast opslag voor bedrijven heeft er ook een tijd lang een kunstenaarscollectief in de fabriek gezeten. In 2008 is de fabriek deels afgebrand. Ook de kunst van het kunstenaarscollectief is verloren gegaan. In 2010 zijn de verbrande delen van het gebouw gesloopt.

De brand was voor de gemeente Helmond aanleiding om de Cacaofabriek te kopen. Dit is gedaan met subsidiegelden vanuit het Rijk. Er is door de gemeente een Programma van Eisen opgesteld, met daarin de kaders waarbinnen de herbestemming moest vallen. De vastgoedafdeling van de gemeente heeft zelf de aanbesteding gedaan, een lastig proces met veel selecties en beoordelingen, en heeft uiteindelijk het architectenbureau cepezed aangesteld om een ontwerp te maken voor de herbestemming. Dit ontwerp is in 2011 vastgesteld en in de twee jaar daarna heeft een combinatie van Bouwbedrijf Adriaanse en Moeskops' Bouwbedrijf de herbestemming gerealiseerd. In maart 2014 is het gebouw open gegaan voor het publiek.

Figuur 10: Een artist impression van de Cacaofabriek

Object

De Cacaofabriek is gelegen in het zuiden van Helmond. In de fabriek zijn een poppodium, een filmhuis, een tentoonstellingsruimte, een werkruimte voor creatieve bedrijvigheid, een klein chocolade museum en horecagelegenheden gevestigd (Cacaofabriek, 2016).



Bron:<http://www.ed.nl/regio/helmond/verbouwing-cacaofabriek-twee-miljoen-duurder-1.1641920>

Aanleiding voor het laten vestigen van deze functies in de Cacaofabriek is geweest dat de gemeente Helmond voor de herbestemming al een filmhuis en poppodium in de stad had, die beide gevestigd waren op suboptimale locaties. Het filmhuis was te klein en het poppodium zat ik een gebouw dat in hele slechte staat verkeerde. Dit is aanleiding voor de gemeente geweest om te kijken of deze functies in de Cacaofabriek gevestigd konden worden.

Cepezed heeft in haar ontwerp rekening gehouden met de karakteristieken van de oorspronkelijke fabriek, maar door de slechte staat is het grootste gedeelte een reconstructie van het oorspronkelijke gebouw geworden. De karakteristieke schildkap die in de loop der jaren is verdwenen, is door cepezed gereconstrueerd (te zien op de foto). Een van de oorspronkelijke architectonische constructies, de ijzeren draagconstructie van Beekman, is bewaard gebleven en nog steeds zichtbaar in een van de huidige horeca gelegenheden.

Context

De Cacaofabriek is binnenstedelijk gelegen en ligt in het zuiden van Helmond. Ten zuiden van de Cacaofabriek ligt de Zuidkade en ten noorden ligt het centrum van de stad. Voor de herbestemming, toen de Cacaofabriek door tijdelijke functies werd gevuld, vormde deze plek een gat tussen de Zuidkade en het centrum. Zeker nadat de Zuidkade was opgeknapt viel de Cacaofabriek uit de toon met de rest van de omgeving. Dit is een van de redenen geweest voor de gemeente Helmond om tot aankoop van de fabriek over te gaan. Er zijn rondom de fabriek geen belemmeringen door overlast van een spoor of andere vervoerswegen.

Zoals in het proces beschreven, is de grond van de Cacaofabriek door de gemeente gekocht middels een Rijkssubsidie. De plannen voor herbestemming zijn door de economische crisis aangepast en in volume verlaagd. Daar waar eerst ruimte was gereserveerd voor woningbouw, is dat in de nieuwe plannen weggelaten. Voor de renovatie van het gebouw, die voor een groot deel gelijk was aan nieuwbouw door de slechte staat, zijn provinciale gelden verworven. Het verdienmodel voor de invulling van de Cacaofabriek is, dat de bedrijven die er in gevestigd zijn, kostendekkend moeten zijn en dat het filmhuis en het poppodium met subsidie kostendekkend moeten zijn. Op de lange termijn moeten alle gevestigde partijen zonder subsidies hun begroting rond kunnen krijgen.

Actoren

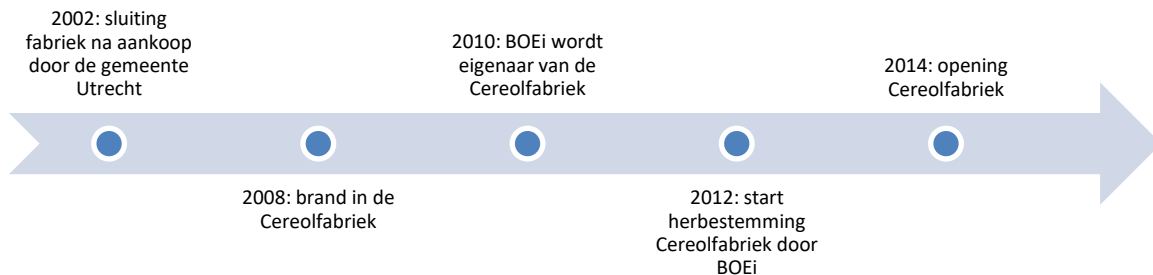
De gemeente Helmond is in dit proces zowel eigenaar als ontwikkelaar van de fabriek. Als ontwikkelaar heeft de gemeente zelf plannen gemaakt voor de herbestemming, en daarnaast ook de gemeentelijke taken vervuld die hierbij komen kijken zoals aanpassing van het bestemmingsplan en het verwerven van subsidies. Het ontwerp voor de herbestemde fabriek is gemaakt door cepezed, die in opdracht van de gemeente Helmond hebben gehandeld. Voor de daadwerkelijke realisatie van de herbestemming zijn Adriaanse en Moeskops ingeschakeld als aannemer en bouwbedrijf.

Door de financiële mogelijkheden van de gemeente Helmond heeft zij een sterke positie kunnen verwerven binnen het netwerk van actoren. Daar waar door de economische crisis veel gemeenten genooddaakt zijn geweest om herbestemmingen - en ruimtelijke ontwikkelingen in het algemeen - aan private partijen over te laten, heeft de gemeente Helmond hier geen last van

gehad. Dit omdat de plannen voor de herbestemming reeds in een dermate gevorderd stadium waren ten tijde van de crisis, dat al het noodzakelijke geld al verworven was.

4.1.3 DE CEREOLFABRIEK UTRECHT

Figuur 11: Chronologische weergave gebeurtenissen Cereolfabriek



Proces

De Cereolfabriek ligt in de Utrechtse wijk Oog in Al. In 2002 is de fabriek opgekocht door de gemeente en heeft zij de fabrieksfunctie gestopt en de fabriek gesloten. Aanleiding voor de sluiting was de overlast, in de vorm van stank, geluid, en het risico op ontploffingen, die de fabriek voor de buurt veroorzaakte. Vlak daarvoor had de vuurwerkramp in Enschede plaatsgevonden. Het oorspronkelijk plan van de gemeente was, om een deel van de gemaakte kosten door het opkopen en sluiten van de fabriek terug te verdienen met woningbouw op dezelfde locatie. Dit blijkt uit het interview met Jan den Boer, projectleider vanuit de gemeente Utrecht. Dit moest gebeuren middels een aanbesteding. De gemeente heeft ervoor gekozen om dit niet te doen maar om te gaan praten met Heijmans en Blauwhoed, die respectievelijk de nabijgelegen TPG en KPN locatie hadden aangekocht.

De samenwerking tussen de gemeente en deze marktpartijen heeft gezorgd voor plannen voor een gezamenlijk gebiedsontwikkeling, waarbij niet alleen de Cereolfabriek zou worden herbestemd maar het hele gebied Meysters Buiten een andere invulling zou krijgen. In eerste instantie was er een plan met veel ruimte voor woningbouw, maar door de crisis is dit plan in volume verlaagd en is een deel van de woningruimte geschrapt. Naast de crisis heeft er in 2008 ook nog een brand gewoed in de Cereolfabriek, waardoor de binnenkant van de fabriek bijna volledig is weggebrand en de gevel beschadigd is. BOEi, een stichting voor behoud van onder andere industrieel erfgoed, die al eerder bij het plan was betrokken, heeft de gevel gerestaureerd en is eigenaar geworden van de fabriek. De contracten tussen alle partijen zijn pas getekend nadat het plan was uitgedacht.

Object

De Cereolfabriek biedt ruimte aan een buurtcentrum genaamd het Wilde Westen, een restaurant, een bibliotheek, een basisschool en een gymzaal (Cereolfabriek, 2016). Op de rest van het terrein, Meysters Buiten, is plaats gemaakt voor 137 woningen. Dit zijn er ruim 90 minder dan de 220 die in de herbestemmingsplannen van voor de crisis ingetekend waren. De woningen uit de laatste plannen, die inmiddels worden bewoond, hebben vooral mensen uit de buurt aangetrokken die de volgende stap in hun wooncarrière wilden maken.

Door de brand, die in de Cereolfabriek heeft gewoed, is de binnenkant van de fabriek zo goed als volledig afgebrand. Dit heeft er voor gezorgd dat de oorspronkelijke muren en plafonds in te slechte staat waren om te herbestemmen, waardoor in de herbestemmingsplannen geen rekening gehouden hoefde te worden met deze binnenkant. Dat is uiteindelijk een voordeel geweest in praktische zin: de fabriek kon op zo'n manier worden ingericht dat de huidige functies er goed in passen. Jan den Boer, projectleider van de gemeente Utrecht, omschreef dit tijdens het interview als: *“een doos in een doos.”* De buitenkant van de fabriek, de gevel, is na de brand gerestaureerd en heeft daardoor haar karakteristiek behouden. De woningen die op Meysters Buiten zijn gerealiseerd zijn nieuwbouw en hebben een industriële uitstraling om op die manier een geheel te vormen met de Cereolfabriek.

Context

Wanneer wordt gekeken naar de omgeving op stedenbouwkundig niveau, dan is met de herbestemming van Meysters Buiten geprobeerd om de wijk Oog in Al te completeren. De

Figuur 12: Meysters Buiten en de omgeving



fabriek is eerder gebouwd dan de woonwijk eromheen, dus er zat een figuurlijk gat in de wijk. Door de herbestemming van Meysters Buiten is het mogelijk geweest om de woonwijk af te maken (Powerpoint Meysters Buiten, 2016). Dat is gedaan door de woningen die nu zijn gebouwd. In de omgeving van de Cereolfabriek is een park gelegen, park Oog in Al, en het ligt aan een kanaal, het Merwedekanaal.

Bron:<http://www.groosman.com/nieuwsberichten/meysters-buiten-genomineerd-voor-de-neprom-prijs/>

Door de economische crisis en de brand was het oorspronkelijke plan, dat Heijmans en Blauwhoed de Cereolfabriek zouden herbestemmen, een lastig verhaal geworden. Door de kennis en ervaring van BOEi zijn zij de partij geworden die de fabriek uiteindelijk heeft herbestemd. Hiervoor hebben ze veel fondsen aangeschreven en subsidies binnengehaald. De culturele functies, die in de Cereolfabriek gevestigd zijn, worden ondersteund middels subsidies. Dit is ook aanleiding geweest om geen woningbouw in de fabriek te realiseren. Marcel Sinte Maartensdijk, betrokken namens Heijmans, zegt hierover in het interview: *“door de subsidies is een gebouw gerealiseerd dat voor iedereen toegankelijk is.”*

Actoren

De gemeente was aan het begin van het herbestemmingsproces eigenaar van de Cereolfabriek, maar heeft nooit de intentie gehad om de fabriek zelf te gaan ontwikkelen. Wanneer wordt gekeken naar het power versus interest grid, dan kan worden gesteld dat de rol van de gemeente hierdoor minder invloedrijk is dan gebruikelijk. Heijmans en Blauwhoed zijn voor het herbestemmen van de fabriek benaderd, omdat zij afzonderlijk twee aangrenzende panden hadden opgekocht en daarmee geschikte ontwikkelaars leken. Vanuit het power versus interest grid kan worden gesteld dat zij door een hoge mate van belangstelling de belangrijkste partijen zijn geworden. Door een combinatie van factoren hebben echter niet zij, maar BOEi de fabriek uiteindelijk ontwikkeld. BOEi is naast ontwikkelaar ook eigenaar van de fabriek. Heijmans en Blauwhoed zijn wel opgetreden als bouwers bij de herbestemming van de fabriek. De gemeente heeft in dit hele proces een faciliterende rol gehad, met name door het wijzigen van het bestemmingsplan. BOEi heeft een groot deel van de subsidies verworven voor de locatie. Hiermee hebben ze zichzelf ook belangrijk gemaakt. De omwonenden hebben de mogelijkheid gehad om te procederen tegen de gemaakte plannen.

4.2 OVEREENKOMSTEN EN VERSCHILLEN TUSSEN DE CASES

Proces

Binnen het proces van de herbestemming van de verschillende fabrieken hebben vooral verschillen plaatsgevonden. Zo zijn de herbestemmingen van de drie fabrieken bijvoorbeeld op verschillende wijzen tot stand gekomen, wanneer wordt gekeken naar de manier van ontwikkelen. De rol van de gemeenten is bijvoorbeeld verschillend geweest. In Helmond heeft de gemeente actief aangestuurd op de herbestemming door zelf te ontwikkelen en alleen een architect en aannemer in te schakelen om de herbestemming te realiseren. Een verklaring voor deze manier van ontwikkelen ligt in het feit, dat de meeste subsidies voor deze herbestemming al voor de economische crisis vrij waren gekomen, waardoor de gemeente veel mogelijkheden had om de herbestemming zelf te trekken. In Bussum en Utrecht was hier geen geld voor en heeft de gemeente geprobeerd om de juiste partijen bij elkaar te krijgen. In Bussum is de juiste ontwikkelaar gevonden in een partij die eigenlijk als bouwer opereert en daardoor andere marges hanteert dan andere ontwikkelaars. In Utrecht is uiteindelijk ook een andere partij gevonden dan de bouwbedrijven, die aanvankelijk zouden gaan ontwikkelen, om de herbestemming te realiseren. Heijmans en Blauwhoed, die in eerste instantie zouden gaan ontwikkelen, hadden door de economische crisis niet genoeg geld meer om te herbestemmen. Daarom is besloten om BOEi het te laten doen, daar zij door hun kennis en kapitaalkracht opeens de meest geschikte partij waren geworden.

De samenwerking tussen de marktpartijen verschilt ook per herbestemming. In Bussum heeft de ontwikkelaar, Noordersluis, samengewerkt met het architectenbureau LEVS. Zij hebben de gemaakte plannen voorgesteld bij de gemeente, die ze vervolgens heeft getoetst binnen de afdeling Ruimte en bij het CRK, de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In Helmond heeft de gemeente een aanbesteding gedaan en heeft een aantal architectenbureaus een ontwerp laten maken. Vervolgens is hier het, volgens de gemeente, meest geschikte plan uit gekozen van architectenbureau cepezed. In Utrecht hebben Blauwhoed en Heijmans in 2002 beide een locatie verworven nabij de Cereolfabriek. Omdat de marktpartijen, samen met de gemeente, er van overtuigd waren dat er meerwaarde voor het gebied gecreëerd kon worden door de

herontwikkeling gezamenlijk op te pakken, hebben ze ook gezamenlijk plannen voor de herontwikkeling gemaakt. Omdat uiteindelijk BOEi de meest geschikte partij bleek voor herbestemming van de Cereolfabriek, hebben zij in combinatie met architect van de Kraats, een ontwerp gemaakt voor de fabriek. Dit ontwerp is getoetst bij de gemeente. In tegenstelling tot in Bussum, waren in Utrecht ook de marktpartijen vertegenwoordigd in het kwaliteitsteam.

De motivatie van de partijen om de herbestemming te realiseren verschilt per case. In Bussum heeft Noordersluis als ontwikkelaar voornamelijk herbestemd voor de bouwproductie. De motivatie van de gemeente lag in het behoud van het cultureel erfgoed voor de stad en het in stand houden van het verleden voor de toekomst. In Utrecht is de motivatie meer incrementeel tot stand gekomen. Heijmans en Blauwhoed hebben afzonderlijk locaties aangekocht rondom de Cereolfabriek, aanvankelijk vanuit de motivatie om op die locaties woningbouw te realiseren en daar geld aan te verdienen. Toen de gemeente de Cereolfabriek sloot en wilde gaan herbestemmen, heeft de gemeente onder leiding van projectleider Jan den Boer alle partijen om de tafel gezet om te kijken of er samenwerking mogelijk was. De oorspronkelijke motivatie, geld terugverdienen door woningbouw, is aan de kant geschoven en er is gezocht naar mogelijkheden voor integrale gebiedsontwikkeling. Dit gold uiteindelijk ook voor de marktpartijen. In Helmond lag de motivatie in een combinatie van het verbinden van de Zuidkade met het centrum van de stad en het opknappen van de verwaarloosde plek op zich.

Object

De objectspecifieke kenmerken van de cases vertonen grotendeels overeenkomsten. Zo zijn alle drie de fabrieken binnenstedelijk gelegen. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit te verklaren door de opbouw van een stad van binnen naar buiten. Nieuwbouw wordt over het algemeen om oudbouw heen gebouwd. De oude fabrieken liggen daardoor vaak in het centrum van de stad, of aan de rand van het centrum. Omdat arbeiderswoningen in de omgeving van de fabriek werden gebouwd, staan deze gebouwen vaak sowieso ingebouwd (Park, Burgess & McKenzie, 1967, p. 51). De binnenstedelijke ligging van het industrieel erfgoed brengt een aantal complicaties met zich mee.

De invulling van de functies bij de herbestemmingen van de fabrieken vertoont grotendeels overeenkomsten. In alle drie de gevallen heeft er vermindering van het volume plaatsgevonden door de economische crisis. In de 'voor de crisis plannen' was veel ruimte gereserveerd voor woningbouw. De crisis heeft ervoor gezorgd dat in de Bendsdorpfabriek en de Cereolfabriek beduidend minder woningen zijn ingepast, terwijl in de Cacaofabriek zelfs alle woningen uit het programma zijn geschrapt. Verder zit de overeenkomstigheid van de herbestemmingen in de mix van culturele functies, die in de fabrieken gevestigd zijn. In Bussum wordt ruimte gereserveerd voor een bioscoop, terwijl in de Cereolfabriek een theaterzaal zit en in de Cacaofabriek een poppodium en een filmzaal gevestigd zijn. Het zijn voornamelijk publiekelijk toegankelijke functies. De staat van de fabrieken, voordat werd overgegaan tot herbestemming, vertoont overeenkomsten. Alle drie de fabrieken hebben te maken gehad met externe effecten die het gebouw of delen ervan hebben beschadigd. In Bussum is de schoorsteen ingestort, terwijl in Helmond en Utrecht brand grote delen van de gebouwen heeft verwoest.

Context

De mate van integrale planontwikkeling verschilt per case. In Utrecht is uitgezoomd op wijk niveau om te kijken hoe verbindingssassen konden worden hersteld en waar behoefte aan was

vanuit de buurt qua woningbouw. In Helmond heeft de verbinding van de Zuidkade met het centrum een rol gespeeld, maar is dit wel gedaan door de Cacaofabriek zelf te herbestemmen. De focus ligt hier dus meer op het object zelf, met daarbij de positieve impuls voor de omgeving. In Bussum ligt de focus nog meer op het object zelf, omdat het aan alle kanten volledig staat ingebouwd. Door gunstige aanlooproutes wordt wel geprobeerd om de wijk 't Spiegel met de binnenstad te verbinden.

In alle drie de cases is het parkeren een probleem. De functies die in de fabriek gerealiseerd worden brengen een bepaalde vraag naar parkeerplekken met zich mee. Door de binnenstedelijke ligging van de fabrieken levert dit een probleem op. De parkeerplekken zijn lastig in de ruimte in te tekenen of kosten veel geld wanneer ze bijvoorbeeld ondergronds gerealiseerd moeten worden. Ook voor omwonenden levert dit vaak vragen en onzekerheid op. Zij zijn bang dat de herbestemming er voor zorgt dat ze zelf hun auto niet meer kwijt kunnen. En betaald parkeren op het terrein, zoals bijvoorbeeld in Helmond, zorgt er voor dat mensen nog eerder geneigd zijn om hun auto in de omliggende wijk te parkeren. Lastige bijkomstigheid voor gemeente en ontwikkelaar daarbij is, dat parkeren zichzelf niet makkelijk terugverdient. Daardoor is het voor gemeente en ontwikkelaar rekenen om de geldende parkeernorm in het plan te verwerken. Enige andere echt duidelijk complicatie van de ligging is de spoorlijn die langs de Bensdorpfabriek in Bussum loopt. De giftige stoffen die over deze spoorlijn vervoerd worden hebben gezorgd voor belemmeringen in het ontwerp van de herbestemming. Voor de andere projecten zijn deze belemmeringen niet aanwezig.

Voor de totstandkoming van de herbestemmingen hebben subsidies in alle gevallen een rol gespeeld. In Helmond is de rol van subsidies het grootst geweest. Daar heeft de gemeente met 5 miljoen euro aan subsidie van het Rijk de grond van de Cacaofabriek kunnen verwerven en is met 3,5 miljoen euro van de Provincie een deel van de herbestemming bekostigd. Daarnaast heeft de gemeente ook nog subsidies waarmee de culturele voorzieningen hun begroting kostendekkend kunnen maken. In Bussum zijn subsidies beschikbaar voor de herbestemming in de vorm van een ISV-subsidie. Deze is ingezet om de herbestemming te stimuleren. Daarnaast zijn, net zoals in Helmond, subsidies beschikbaar voor de culturele functies die zich in Bensdorp gaan vestigen. Om hoeveel geld het hier gaat is nog niet bekend omdat de herbestemming nog gaande is. In Utrecht heeft vooral BOEi ervoor gezorgd, dat er veel subsidiegelden zijn binnengehaald. Hier zijn ze voornamelijk zelf naar opzoek gegaan. In totaal is er 8 miljoen aan subsidie vanuit de verschillende overheidslagen in het project gestopt.

Actoren

De rol van de verschillende actoren vertoont zowel overeenkomsten als verschillen tussen de cases. In alle gevallen heeft de gemeente haar ondersteunende taken uitgevoerd, zoals het wijzigen van het bestemmingsplan. In het geval van Helmond en Bussum heeft de gemeente ook de subsidies verworven. In Helmond heeft de gemeente ook zelf ontwikkeld, waardoor de gemeente hier extra belangrijk was in het herbestemmingsproces. De eigenaar verschilt per case. In Bussum is de ontwikkelaar tevens eigenaar van het pand. In Helmond is dit de gemeente en in Utrecht is het BOEi. In elk van deze gevallen is de ontwikkelende partij ook eigenaar. Daarom is, wat in de literatuurstudie in paragraaf 2.2.3. is geschreven over de rol van eigenaren, niet helemaal van toepassing op de praktijk van dit onderzoek. Daar wordt namelijk geschreven dat een eigenaar weinig middelen heeft om het herbestemmingsproces te beïnvloeden. In dat geval wordt er vanuit gegaan dat de eigenaar ook echt alleen eigenaar is en geen andere rol

binnen het proces vervult. Omdat dat hier wel het geval is kan worden gesteld, dat de eigenaren hier een belangrijke rol binnen de herbestemming vervullen. De omwonenden hebben in alle cases dezelfde rol gehad. Zij zijn een belangrijke graadmeter voor het succes van de plannen en kunnen procederen als zij bezwaar hebben tegen deze plannen. Deze rol is belangrijker dan aanvankelijk vanuit het power versus interest grid werd verwacht.

5. KANSEN EN BEDREIGINGEN BIJ HERBESTEMMING

In dit hoofdstuk wordt het empirische deel van dit onderzoek beschreven. Aan de hand van de interviews die zijn afgenomen met respondenten, aangevuld met secundaire data uit kranten en interviews met deze personen, wordt een antwoord gegeven op de volgende twee deelvragen: 'Welke kansen en bedreigingen spelen een rol bij de herbestemming van industrieel erfgoed?' en 'op welke mogelijke manieren kunnen de betrokken actoren inspelen op deze kansen en bedreigingen om de kans op het slagen van een herbestemming te vergroten? De antwoorden worden gegeven door dezelfde verdeling te gebruiken als in het vorige hoofdstuk; een processpecifieke, objectspecifieke en contextspecifieke analyse van de behandelde cases. Per onderdeel van het herbestemmingsproces wordt gekeken of er overeenkomsten en of verschillen zijn te ontdekken tussen de verschillende cases.

De basis voor dit hoofdstuk wordt gevormd door de in hoofdstuk twee opgestelde schema's, die de proces-, object- en contextspecifieke kenmerken afzetten tegen enerzijds fasen van herbestemming en anderzijds actoren.

5.1 PROCESSPECIFIEKE KANSEN EN BEDREIGINGEN

Welke kansen en bedreigingen binnen het proces zijn uit de interviews naar voren gekomen? Dat is de vraag die in deze paragraaf wordt beantwoord. De data die is verkregen uit de interviews is hierin leidend. Deze gegevens worden behandeld en aan de hand van de gevonden kansen en bedreigingen wordt gekeken of ze overeenkomstig zijn met de in de literatuurstudie behandelde kansen en bedreigingen. De paragraaf is opgedeeld in hoofdthema's, die uit de interviews naar voren zijn gekomen.

5.1.1 SAMENWERKING TUSSEN DE ACTOREN

De rol van samenwerking binnen de herbestemmingen is in alle interviews naar voren gekomen en er zijn diverse kansen en bedreigingen beschreven die het belang van goede samenwerking onderstrepen. Op hoofdlijnen kan een onderscheid worden gemaakt tussen de onderlinge verhoudingen tussen de betrokken partijen en de aanwezige kennis binnen het project.

Onderlinge relaties tussen actoren

Herbestemming van industrieel erfgoed is een complex proces waar altijd veel actoren bij betrokken zijn. Meer dan bij nieuwbouw of andersoortige ontwikkeling, zorgt het binnenstedelijke karakter van herbestemming van industrieel erfgoed voor een complexe context. Op het gebied van samenwerking uit zich dit in de verschillende motivaties en belangen die actoren hebben. Om tot een goede herbestemming te komen dienen de belangen van de actoren op elkaar te zijn afgestemd.

Een van de factoren die hier op een positieve manier aan heeft bijgedragen is de volgorde waarin de verschillende stappen van het herbestemmingsproces zijn doorlopen. Door alle partijen die bij de herbestemming van de Cereolfabriek betrokken zijn geweest, is als belangrijk positief punt genoemd dat de contractvorming pas heeft plaatsgevonden na de het ontwerpen van de plannen.

Dit is ongebruikelijk bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, waar meestal eerst contractvorming plaatsvindt en daarna pas over wordt gegaan op de planontwikkeling. Jan den Boer, die als projectleider van de gemeente Utrecht bij de herbestemming van de Cereolfabriek betrokken is geweest, zegt hierover:

“Wat je in Nederland heel veel ziet is, dat gebiedsontwikkeling vooral gebeurt door eerst alles vast te leggen in geld en contracten, maar dan krijg je dus een wereld van allerlei sobere, saaie gebouwen. Vredenburg, dat soort geveltjes, dat krijg je dan. Als je iets moois maakt, zijn we eigenlijk best een rijk land. Dat is een kleine zijstap in de gebiedsontwikkeling, maar dat is natuurlijk juist voor dit soort monumenten (de Cereolfabriek, red.) essentieel. Lukt het je om iets mooi te maken en geld te genereren, dan kun je echt iets heel moois maken. Leg je eerst alles vast in contracten en geld, dan krijg je echt hele sobere ontwikkelingen en dat zie je gewoon terug. Een belangrijke succesfactor is die manier van werken.” (Jan de Boer, gemeente Utrecht)

Den Boer brengt nuance aan door te stellen, dat projectontwikkeling op deze manier niet altijd mogelijk is. Niet alle partijen en cases zijn hiervoor geschikt. Arno Boon, directeur van BOEi, stelt wel dat door BOEi getracht wordt om herbestemming bijna altijd op de eerdergenoemde manier te realiseren. Er wordt naar een fabriek gezocht, die geschikt is voor herbestemming. Vervolgens wordt daar een geschikte invulling met daarbij passende gebruikers gezocht en pas daarna wordt gekeken wat er financieel voor nodig is om dat te kunnen realiseren.

Dit is een andere manier van werken dan bij herbestemming van de Cacaofabriek en de Bendsdorpfabriek. In Bussum zijn eerst contracten getekend en is vervolgens pas gekeken welke functies met gebruikers geschikt worden geacht om de fabriek mee in te vullen. Alinda Boeve, ontwikkelaar van Noordersluis, geeft aan dat de onderhandelingen met bijvoorbeeld de ‘VOF Bendsdorp’ langer hebben geduurd dan wenselijk is geweest. Deze onderhandelingen gingen over de aankoop van Bendsdorp door Noordersluis en vonden plaats voordat naar eindgebruikers en functies voor de Bendsdorpfabriek is gezocht. In Helmond waren wel al ideeën over de invulling van de Cacaofabriek, door het poppodium en de filmzaal in de stad die een nieuwe locatie nodig hadden. Er is echter wel eerst geld voor de herbestemming bij elkaar gezocht.

Een bedreiging rondom de samenwerking tussen actoren ligt in de conflicterende belangen die soms met een herbestemming gemoeid zijn. Bijvoorbeeld in de onderhandelingen over de aankoop van de Bendsdorpfabriek tussen Noordersluis en de VOF Bendsdorp, loopt het proces vertraging op door het verschil in belang tussen de betrokken partijen. De VOF Bendsdorp heeft baat bij een goede afhandeling van de verkoop van de fabriek en heeft daar minder haast bij dan Noordersluis, die vast wil houden aan een planning. Arno Boon van BOEi gaat hierin nog iets verder en stelt dat hij tijdens herbestemming van de Cereolfabriek vaak genoeg ‘ellebogen in zijn gezicht heeft gehad.’ Aan de voorkant lijkt een project vlot te lopen, terwijl aan de achterkant spelletjes worden gespeeld over ‘jouw baan, mijn baan.’ BOEi werd aan het begin van het herbestemmingsproces gezien als pottenkijker. Er werd gezegd dat ze met conflicterende belangen aan tafel zaten, omdat een van de partners van BOEi een partij was die als concurrent van de overige partijen werd gezien. Daarom zou belangenverstrengeling kunnen plaatsvinden.

Aanwezige kennis binnen het project

Binnen twee van de drie herbestemmingsprojecten is de aanwezige kennis op het project als belangrijk onderdeel van het slagen van het project bestempeld. Het gaat hierbij dan vooral om de continuïteit van de mensen en de kennis van de mensen die bij het project betrokken zijn geweest. In Helmond is, los van herbestemming van de Cacaofabriek, meer ervaring met het herbestemmen van monumentale panden en de kennis die uit die projecten is verworven is meegenomen bij de herbestemming van de Cacaofabriek. Zo zaten bijvoorbeeld mensen van de afdeling cultuur, die over monumenten en industrieel erfgoed gaan, in het projectteam. Wilma Bogaarts, projectleider vanuit de gemeente Helmond, nuanceert wel door te zeggen dat Helmond nog nooit een herbestemming van dit formaat had gedaan. De Cacaofabriek is hierin dus wel anders dan eerder herbestemd erfgoed. Ze zegt hierover:

“Je kan het niet kopiëren. Het is meer dat je linkjes kunt leggen. We hebben contacten met de monumentencommissie en dat soort dingen, al die lijntjes en die netwerken, die hebben we daarmee paraat.” (Wilma Bogaarts, gemeente Helmond)

Bij de herbestemming van de Cereolfabriek is de continuïteit van de betrokken personen van doorslaggevende waarde geweest voor het succes van de herbestemming. Marcel Sinte Maartensdijk, vanuit Heijams betrokken bij de herbestemming, stelt dat continuïteit van personen, maar dan wel de juiste personen, heel belangrijk is. Ook stelt hij, dat wanneer deze continuïteit om wat voor reden dan ook niet gewaarborgd kan worden, kennisoverdracht plaats dient te vinden. Hij is zelf bijvoorbeeld vanaf 2008 bij het project betrokken, maar heeft een jaar de tijd gehad om de kennis van een van de betrokkenen vanuit Blauwhoed over te nemen. Jeroen Stins, van Blauwhoed, was namelijk vanaf 2002 betrokken bij het plan. In de periode 2008-2009 is de kennis overgedragen, iets wat het plan uiteindelijk tot een succes maakt. Jan den Boer bevestigt dit. Hij is zelf sinds 2002 bij het project betrokken en beschrijft dat er in de afgelopen 15 jaar bij een aantal mensen, waaronder hijzelf, zoveel uren in het project zijn gaan zitten, dat je meer dan gemiddeld investeert in zo'n project.

Een andere negatieve bijkomstigheid die wordt benadrukt, is dat de eindgebruikers voor de functies die worden betrokken bij het project, vaak weinig kennis en kunde in huis hebben. Het gaat veelal om cultuurstichtingen die afhankelijk zijn van vrijwilligers. In het specifieke geval van Helmond heeft de gemeente erg moeten bijspringen om ervoor te zorgen dat het filmhuis en het poppodium hun begroting rond konden krijgen. De besturen van deze instanties werden overvraagd op het moment dat de gemeente wilde weten hoeveel bezoekers ze dachten aan te trekken. Daar kwamen ze zelf niet uit. Wilma Bogaarts, projectleider vanuit de gemeente, maakt duidelijk dat de herbestemming hierdoor is bemoeilijkt. Je kan namelijk niet alles gaan overnemen. De stichtingen huren, niet de gemeente. Cultuurstichtingen zijn snel geneigd zijn om hun hand op te houden bij gemeenten voor geld. De gemeente zegt vervolgens tegen de stichtingen, dat ze zelf met ideeën moeten komen en zich commerciëler moeten opstellen. Dat bemoeilijkt het proces, omdat over het vindingrijk worden een hele lange periode heengaat.

5.1.2 STEUN EN DRAAGVLAKCREATIE

De rol van de omwonenden als actor is in alle drie de cases behandeld en relevant gebleken voor de manier waarop de herbestemming plaats heeft gevonden. Steun voor de gemaakte plannen zorgen voor een positief effect op de herbestemming. Draagvlakcreatie kan hier aan bijdragen indien de steun vanuit de samenleving niet initieel aanwezig is. Eerst wordt gekeken wat de steun vanuit de samenleving voor de plannen heeft betekend en vervolgens wordt gekeken in hoeverre draagvlakcreatie heeft bijgedragen aan de planvorming.

Steun vanuit de samenleving

Omwonenden zijn vrijwel altijd kritisch over plannen die betrekking hebben op hun eigen buurt. Het gebrek aan steun heeft in Bussum en in Utrecht lange tijd een rol gespeeld in het gebrek aan vorderingen die bij de plannen gemaakt werden. Marcel Groeneweg, namens Blauwhoed betrokken bij herbestemming van de Cereolfabriek, stelt dat er aanvankelijk de nodige kritiek was vanuit de samenleving. Gevoed door de ambitie van de gemeente om veel woningen te realiseren, werd een massaal plan ontwikkeld. Alle partijen zijn achteraf blij dat deze plannen nooit tot uitvoering zijn gebracht. In Bussum geldt hetzelfde, waar voor de crisis een massaal plan is ontwikkeld met veel ruimte voor woningbouw. De buurt was het daar niet mee eens. Alinda Boeve van Noordersluis bevestigt, dat er in de tijd dat de VOF Bensdorp nog eigenaar was van de Bensdorpfabriek, heel veel geprocedeerd is tegen de plannen door omwonenden. Dat is ook een van de redenen geweest, dat de herbestemming toen stil is komen te liggen. In Helmond zijn nooit problemen geweest met omwonenden, omdat de Cacaofabriek in een gebied ligt waar niet direct woningen aan grenzen. De enige woningen die in de buurt zijn, werden tegelijk met de Cacaofabriek ontwikkeld. Deze parallel lopende ontwikkeling heeft er voor gezorgd dat er weinig weerstand was.

Deze bevindingen uit de praktijk zijn overeenkomstig met de bevindingen, die in de wetenschappelijke literatuur naar voren komen. De bevindingen uit de literatuur komen echter uit een kwantitatief onderzoek en geven weinig verdiepende informatie over de reden waarom steun vanuit de samenleving een positief effect heeft op een herbestemming. Er is slechts geconcludeerd dat de ondervraagden het op die manier ervaren, niet waarom. Een voor de hand liggende verklaring, die vanuit de praktijk van dit onderzoek kan worden gegeven door de kwalitatieve onderzoeksmethode, is dat steun vanuit de samenleving zorgt voor weinig aanklachten op gemeentebesluiten. Dit is noodzakelijk voor een herbestemming, omdat bij veel tegenspraak door middel van procedures de herbestemming tot jaren kan worden uitgesteld.

Draagvlakcreatie

Wanneer de steun vanuit de samenleving niet of onvoldoende aanwezig is, kan door middel van draagvlakcreatie steun voor de plannen vergroot worden. In elk plan heeft dit proces in meer of mindere mate plaatsgevonden. Daar waar de steun het minst aanwezig was, in Bussum en in Utrecht, is noodzakelijkerwijs meer geïnvesteerd in het creëren van draagvlak dan in Helmond, waar sowieso al meer steun voor de plannen was.

Een kans, die zowel in Utrecht als in Bussum benoemd wordt, is het in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken van de omwonenden om op die manier draagvlak te creëren. Jan den Boer heeft, als onderdeel van het breder trekken van zijn opdracht dan slechts het realiseren van woningbouw, vanaf het begin al de overtuiging gehad dat de buurt bij het plan betrokken moest

worden. De gemeente Utrecht heeft samen met Heijmans en Blauwhoed workshops georganiseerd waar omwonenden konden meedenken bij de planvorming. Marcel Sinte Maartensdijk stelt hierbij, dat het gesprek voeren hierbij erg helpt. Ook vanuit andere projecten beschrijft Marcel Groeneweg dat draagvlakcreatie een kritieke succesfactor voor herbestemming kan zijn. Bij een project in Bergen op Zoom is door middel van co-creatie een nieuwe invulling gegeven aan een gasfabriek. In eerste instantie dacht de buurt dat hun input niet gehonoreerd zou worden. Toen Blauwhoed echter terugkwam met de gemaakte bezwaren en daar oplossingen bij had aangedragen ontstond het geloof bij de omwonenden, dat ze ook daadwerkelijk gehoord werden. Uiteindelijk loopt de besluitvorming hierdoor een stuk vlotter.

In Bussum heeft ook draagvlakcreatie plaatsgevonden, maar meer geïnitieerd door de ontwikkelaar dan in Utrecht. Bart Stolk, projectleider van de gemeente Bussum, stelt dat de gemeente wel heeft meegedaan, maar dat het initiatief lag bij Noordersluis. Alinda Boeve bevestigt dit en voegt daar aan toe dat, zeker gezien het verleden met procedures tegen de plannen van de VOF Bensdorp, het creëren van draagvlak uiteindelijk een hele belangrijke kans genoemd kan worden. Toen Noordersluis als ontwikkelaar naar voren werd geschoven hebben ze eerst bij de belangengroeperingen vanuit de buurt, Overlast Bensdorp en de vereniging Vrienden van 't Spiegel, gemeld dat ze het project weer gingen oppakken. Vervolgens zijn ze in gesprek gegaan met deze verenigingen omdat zij de plannen niet steunden en mee hebben geprocedeerd. De verenigingen hebben benoemd wat ze anders wilden zien en dat heeft Noordersluis meegenomen in het ontwerpen van de plannen met LEVS. Het betrekken van deze partijen wil niet meteen zeggen dat alles wat ze zeggen wordt overgenomen, maar het feit dat ze gehoord worden zorgt al voor een hoop begrip. Later, toen de plannen verder in ontwikkeling waren, heeft de gemeente het betrekken van de buurt overgenomen:

“die (de gemeente, red.) zijn in gesprek gegaan met die verenigingen op hun gebied, procedures en noem maar op en wij over de inhoudelijkheid van de plannen. En daar houden we ze nog steeds continu van op de hoogte.” (Alinda Boeve, Noordersluis)

De gemeente Bussum heeft samen met Noordersluis en LEVS een aantal inspraakbijeenkomsten georganiseerd om de buurt op de hoogte te houden van de vorderingen van de herbestemming. In Helmond heeft een dergelijke inspraakbijeenkomst, ondanks de geringe tegenstand, ook meermaals plaatsgevonden. Het werkt sowieso goed om de buurt op de hoogte te houden, ook om de positieve ontwikkelingen van een plan te benadrukken. Dit ligt in lijn met de theorie over draagvlakcreatie, die in de literatuurstudie is beschreven, dat het meermaals blootstellen aan een bepaalde gedachte zorgt voor meer acceptatie. Vanuit die gedachte is het sowieso goed om de inspraakbijeenkomsten te blijven organiseren.

Vanuit de buurt kan Bart Neervoort, voormalig voorzitter van 'Vereniging Vrienden van het Spiegel', bevestigen dat de buurt in een vroeg stadium bij de plannen is betrokken. Vanuit zijn perspectief heeft hij duidelijk gemaakt dat de Vereniging Overlast Bensdorp (VOB) is opgericht naar aanleiding van de plannen die de VOF Bensdorp had ingediend. Deze plannen zijn van tafel geveegd en bij de nieuwe planvorming hebben de Vrienden van het Spiegel en de VOB er op gestuurd dat zij betrokken werden bij het planvormingsproces, met als argument dat zij het dan

goed konden terugkoppelen naar de achterban. Dit heeft gezorgd voor een snelle besluitvorming met weinig procedures.

Draagvlakcreatie is iets, dat als kans kan worden beschouwd wanneer het doel wordt gediend om steun vanuit de samenleving voor de plannen te creëren. Dit gaat verder dan de laatst genoemde inspraakbijeenkomsten, maar gaat al om het zo vroeg mogelijk betrekken van alle omwonenden. Draagvlakcreatie en steun vanuit de samenleving liggen hiermee in elkaars verlengde. Draagvlakcreatie kan er voor zorgen dat de steun voor een plan verhoogd wordt, maar dit hoeft niet zo te zijn. Wanneer de buurt tegen een plan is en het plan dus niet gesteund wordt, kan wel geprobeerd worden om draagvlak te creëren maar dan wordt daarmee niet het planvormingsproces bevorderd. Draagvlakcreatie is een manier om de steun te vergroten. Die combinatie is een kans.

5.1.3 VERGELIJKING EMPIRIE VERSUS THEORIE – PROCES

Uit de samenwerking tussen actoren blijkt dat de onderlinge relaties en de aanwezige kennis op het project kansen en bedreigingen bevatten. Bij de onderlinge relaties is de volgorde van de contractvorming en planvorming een kans, terwijl conflicterende belangen kunnen zorgen voor bedreigingen. Bij de aanwezige kennis op het project is de continuïteit van personen gedurende het planningsproces een kans, terwijl de beperkte kennis van eindgebruikers als bedreiging kan worden gezien.

Wanneer deze bevindingen worden teruggekoppeld aan de theorie, dan valt op dat er vooral verschillen zijn. Geen van de bevindingen kan expliciet worden teruggekoppeld naar wat er in figuur 4 of figuur 5 staat. Er zou kunnen worden gesteld dat de conflicterende belangen, die vanuit de empirie als bedreiging worden gezien, een gevolg zijn van een gebrek aan flexibiliteit. De volgorde van contract- en planvorming, de continuïteit van personen en de beperkte kennis van eindgebruikers zijn allen niet expliciet naar voren gekomen in de theorie. Hierdoor kan worden gesteld dat dit nieuwe inzichten zijn, die een aanvulling kunnen leveren aan de reeds bestaande literatuur.

Vanuit de theorie komen draagvlakcreatie en steun vanuit de samenleving ook naar voren als kansen en bedreigingen bij de herbestemming van industrieel erfgoed. Hiermee bevestigen deze bevindingen wat er in de wetenschappelijke literatuur reeds bekend is. Steun voor de plannen en draagvlakcreatie zijn twee aspecten die binnen vrijwel elk planningsproces een rol spelen en het lag dus enigszins voor de hand dat ze ook in dit onderzoek een rol zouden spelen.

5.2 OBJECTSPECIEKE KANSEN EN BEDREIGINGEN

Het fysiek van het gebouw speelt een belangrijke rol in het herbestemmingsproces van industrieel erfgoed. De fysieke aspecten, die uit de interviews naar voren zijn gekomen en die de kans op het slagen van een herbestemming doen vergroten of juist verkleinen, worden in deze paragraaf behandeld. De bevindingen worden gekoppeld aan de objectspecifieke kansen en bedreigingen, die uit de literatuurstudie naar voren zijn gekomen. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen locatiespecifieke kenmerken en kenmerken, die door externe effecten tot stand zijn gekomen.

5.2.1 LOCATIESPECIFIEKE FACTOREN

Vanuit de interviews is naar voren gekomen dat volumeverlaging, de staat van de fabriek en de historische waarde van het erfgoed factoren zijn die een rol spelen bij herbestemming van industrieel erfgoed. Volumeverlaging en de waarde van het erfgoed zijn hierbij uitgesproken kansen, terwijl de staat van de fabriek van zowel positieve als negatieve invloed op het proces kan zijn.

Volumeverlaging

De verlaging van het volume van de plannen is een factor die haar uitwerking heeft op de locatie, maar die gevoed wordt door het proces en de financiën. Een verlaging van het volume houdt in dat er in eerder gemaakte plannen meer vierkante meters waren ingetekend voor woningbouw en andere functies en dat deze vierkante meters in latere plannen zijn verminderd. Reden voor de hogere volumes vindt oorsprong in de tijd waarin de eerste plannen zijn ontwikkeld. De Cereolfabriek en de Bensdorpfabriek zijn begin '00 verworven om te herbestemmen. Voornaamste reden hiervoor was geld. De Cereolfabriek is zelfs specifiek aangekocht om geld mee te verdienen. Dit gaat het makkelijkst met veel woningbouw, omdat hiermee een hoog rendement gehaald kan worden. Ook de nabijgelegen locaties, die door Heijmans en Blauwhoed waren verworven, waren gekocht voor het rendement. Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans zegt over de intenties van de aankopen op Meysters Buiten:

“Iedereen heeft die locaties in 2002 gekocht met het idee: dit wordt de ‘cash-cow’ van het jaar en hier gaan we maar eens flink rendement op draaien.” (Marcel Sinte Maartensdijk, Heijmans)

Jan den Boer van de gemeente Utrecht bevestigt dit: *“Interessant is dat ik in mijn oorspronkelijke opdracht geen geld had voor leuke dingen. Ik moest zorgen dat ik voldoende geld verdiende aan de woningbouw en verder niks.”* De plannen van de Cereolfabriek, maar ook van de Bensdorpfabriek in Bussum, konden op veel weerstand vanuit de omgeving rekenen. Hierdoor vorderde het proces in beide gevallen niet gestaag. De eerste plannen hebben hierdoor de realisatiefase nooit gehaald. Omdat op een gegeven moment de economische crisis haar intrede deed, werd het financieel gezien ook een lastiger verhaal om de oorspronkelijke plannen nog van de grond te krijgen. In Bussum heeft de toenmalige ontwikkelaar VOF Bensdorp afgezien van de herbestemmingsplannen, terwijl in Utrecht het besef groeide dat de plannen aangepast moesten worden. In Helmond is de Cacaofabriek in 2008 aangekocht, jaren later dan de twee andere fabrieken. Ook bij deze case is ooit sprake geweest van woningbouw, die uiteindelijk niet is gerealiseerd. Wilma Bogaarts van de gemeente Helmond zegt hierover:

“Voordat ik er bij betrokken raakte was het nog het plan om woningbouw op Cacaofabriek locatie te realiseren, in combinatie met bedrijvigheid. Dat is door de crisis niet doorgedaan. Het zou toen in de toekomst misschien nog gaan gebeuren maar anno 2009-2010 bleek dat geen haalbare situatie meer. Toen is er besloten om op het voorstel in te gaan van cultuurfuncties, poppodium en filmhuis, een omroep en de

kunstenaarsstichting die er al in zat.” (Wilma Bogaarts, gemeente Helmond)

In Helmond is besloten om de woningbouw volledig uit de plannen te schrappen. In Bussum worden wel woningen gerealiseerd, terwijl er in Utrecht voor is gekozen om de woningen in de nabije omgeving van de Cereolfabriek te bouwen.

De uiteindelijke volumeverlagingen hebben er voor gezorgd dat omwonenden meer steun kregen voor de plannen. Hoewel door externe factoren ingegeven, kan wel worden gesteld dat een lager, of laag volume, in het algemeen een kans is voor een plan. Dit kan worden geconcludeerd uit het feit dat grote plannen over het algemeen voor meer weerstand zorgen. Dit kan komen door parkeerproblematiek die kan ontstaan, maar ook door meer onrust in de omgeving en meer hangplekken op de fabriekslocaties.

Woningbouw

In alle drie de cases is de rol van woningbouw verschillend. In Bussum is woningbouw een onderdeel van de herbestemming, in Helmond is helemaal geen woningbouw gerealiseerd en in Utrecht is er voor gekozen om woningbouw in de nabijgelegen omgeving te realiseren en dit samen te trekken met de herbestemming van de Cereolfabriek.

Uit de interviews is gebleken dat het weglaten of verminderen van woningbouw in de plannen kan bijdragen aan het succes van een herbestemming. Hiermee hoeft niet per se het volume te worden verlaagd, maar bijvoorbeeld semi-publieke of publieke functies hebben er in Utrecht voor gezorgd dat de herbestemming is vergemakkelijkt, zo stelt Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans. Door de subsidies die er vanuit de Provincie in zijn gestoken, is het logisch dat er voor iedereen toegankelijke functies in gehuisvest zijn. Hij zegt over de subsidies en de invulling van het gebouw:

“De provincie heeft hier subsidie verstrekt. Met name in het monument zijn heel veel subsidiestromen gegaan. Daarom is het ook logischer dat je er andere functies in zet dan wonen. Nu kan iedereen er gebruik van maken. Je merkt ook bij een pand als dit, dat het fijn is om het ook van binnen mee te maken en niet alleen van buiten. Daarom ben ik heel erg gelukkig met de functies die er nu in zitten, want het is een bijna volledig en vrij toegankelijk gebouw voor het publiek. Een kroeg, een school, een theater, een gymzaal, overal kan iedereen naar binnen. Dat is wel een heel belangrijk punt. (Marcel Sinte Maartensdijk, Heijmans)

Alinda Boeve van Noordersluis kan beamen dat minder woningen positief is voor de besluitvorming en koppelt dit aan de draagvlakcreatie. Voor de locatie betekent minder woningen een meer open karakter van het geheel, wat op veel steun vanuit de samenleving kan rekenen. Arno Boon van BOEi voegt hieraan toe, dat woningbouw in een fabriek sowieso lastig kan zijn, door hoe een fabriek is gebouwd. Over de invulling van de Cereolfabriek zegt hij:

“Een pakhuis met kleine raampjes is eigenlijk niet toegankelijk om woningen in te maken. Woningen hebben buitenruimte en licht nodig. Je gaat niet de hele dag zitten in een woning waar je de hele dag kunstlicht aan moet hebben. Daar word je gewoon depressief van. Dus er gingen sowieso plannen bij de gemeente om het woningprogramma er uit te schrappen en het over de boeg te gooien van een soort multifunctionele accommodatie.” (Arno Boon, BOEi)

Staat van de fabriek

De fysieke staat van de fabriek is een factor die een herbestemming zowel positief als negatief kan beïnvloeden. In principe is de staat van de fabriek over het algemeen een faalfactor omdat onder andere leegstand en de tand des tijds er voor zorgen, dat een gebouw in verval raakt. Externe effecten kunnen er echter voor zorgen dat dit negatieve wordt omgezet in een kans.

De staat van de fabriek was in alle cases slecht op het moment van aankoop. In Utrecht en Helmond was de fabriek in dermate slechte toestand, dat delen van de complexen gesloopt moesten worden. In Bussum, waar de Bensdorpfabriek uit meerdere gebouwen bestaat, is in de plannen opgenomen dat sommige delen onherstelbaar aangetast zijn. Bart Stolk van de gemeente Bussum zegt over de staat van de Bensdorpfabriek: *“Die zit op het randje. Daarom hebben we in het ambitiedocument ook gezegd: ‘die en die gebouwen moeten overeind blijven.’ De initiatiefnemer (Noordersluis, red.) heeft creativiteit getoond door daar een alternatief voor aan te bieden.”*

In Helmond was de staat nog slechter dan in Bussum. Wilma Bogaarts van de gemeente Helmond stelt dat de renovatie van de Cacaofabriek daardoor praktisch gelijk is geweest aan nieuwbouw. Algemeen gesteld brengen de vele aanpassingen die gedaan moeten worden dermate veel complicaties met zich mee, dat het planvormingsproces hierdoor vertraagd wordt.

In Utrecht is de staat van de fabriek echter een succesfactor geweest, maar daar hebben de betrokken partijen zelf geen invloed op gehad. Door een extern effect, namelijk de brand die in het pand heeft gewoed, is het gebouw een stuk geschikter geworden voor herbestemming dan daarvoor. De in het vorige hoofdstuk door Jan den Boer van de gemeente Utrecht aangedragen ‘doos in een doos’, wordt door sommigen zelfs gezien als de redding van de herbestemming. Marcel Groenweg van Blauwhoed leidt dit in: *“Dat ding (De Cereolfabriek, red.) was uitgebrand. Je had alleen nog de buitenkant. Er waren daardoor beperkte mogelijkheden om wat met dat gebouw te doen, maar dat was uiteindelijk de perfecte aanleiding om weer heel veel met dat gebouw te kunnen doen.”*

Jan den Boer voegt hieraan toe:

“Die brand was ook een cadeautje, in die zin dat de binnenkant helemaal uitgebrand was. Als je die had moeten handhaven met allemaal verdiepingen op een ingewikkelde manier, dan moet je een heel ingewikkeld plan maken. Nu kon je gewoon een doos in een doos maken.”

Dat maakte het een stuk makkelijker. Je moest alleen die spaghetti er nog wel even uithalen en dat was wel spannend.” (Jan den Boer, gemeente Utrecht)

Omdat de op dat moment aangewezen ontwikkelaars Heijmans en Blauwhoed bang waren voor ongelukken, is BOEi naar voren geschoven om de ‘spaghetti’ uit het pand te halen en alles te renoveren. Dit was voor BOEi geen probleem: *“BOEi had zoiets van, dit doen we elke dag dus laat het ons maar even doen. Een beetje kort door de bocht maar daar komt het wel op neer. BOEi heeft wel heel veel ervaring met dit soort complexe gebouwen, dat doen ze dagelijks. Ze weten de juiste aannemers en de juiste dingen te doen, dus we hadden BOEi ook wel echt keihard nodig (Jan den Boer, gemeente Utrecht).”*

Een combinatie van kennis over renovatie van complexe gebouwen en een gunstige uitbranding van het gebouw heeft er voor gezorgd dat de staat van de fabriek in deze specifieke case als kans kan worden gezien. Daarbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat dit een toevallige samenloop van omstandigheden is.

Historische waarde van het erfgoed

Een succesfactor die bij twee van de drie cases een expliciete rol heeft gespeeld is de historische waarde van het erfgoed. Dit wordt zowel in Bussum als in Utrecht gezien als succesfactor. Het gaat hierbij om de historische waarden zoals in de literatuurstudie beschreven bij ‘industriële erfgoed als onderdeel van cultureel erfgoed’. Daar wordt gesteld, dat onze samenleving steeds meer gericht is op belevenissen en de creatieve industrie en dat industrieel erfgoed kan zorgen voor het creëren van een identiteit.

Arno Boon van BOEi stelt dat de historische waarde van het erfgoed kan dienen als motivatie om partijen enthousiast te krijgen voor behoud van het erfgoed. Zelf noemt hij dat ‘de emotie bespelen, partijen kietelen, partijen warm maken voor het idee dat je zo’n gebouw bewaart, dat daarmee verhalen en het verleden kunnen worden doorgegeven’. Daaraan voegt hij toe:

“Zo’n gebouw is een aanleiding om met elkaar, met onze kleinkinderen en kinderen een gesprek te hebben van wat gebeurde hier nou eigenlijk. We besteden daar zelf ook steeds meer aandacht aan.” (Arno Boon, BOEi)

Arno Boon heeft het hier over herbestemming in het algemeen. In Bussum is de historische waarde van het erfgoed een belangrijke motivatie van de gemeente geweest om de fabriek voor toekomstige generaties te behouden. Bart Stolk van de gemeente Bussum vat dit als volgt samen:

“De Bensdorp is een hele markante plek in Bussum, kent een hele lange historie en heeft nogal een stempel op Bussum gedrukt. Letterlijk en figuurlijk, ook in de geursfeer (chocolade). Als je aan de oude garde vraagt naar Bensdorp dan zegt iedereen dat ze de geur nog goed kunnen herinneren. Daarnaast was het ook een hele belangrijke werkgever in

Bussum en een toonaangevend bedrijf voor dit kleine dorp. Een hele lange historie kent dat bedrijf, met een mooi product. Daardoor gaf het ook naamsbekendheid aan Bussum. Daarnaast is het zo dat de gebouwen die zij daar hebben ontwikkeld in al die jaren, dat die zich hebben ontwikkeld tot industrieel erfgoed dat heel waardevol is om te herbestemmen en om te kijken of je zoveel mogelijk van dat waardevolle van wat daar aanwezig is in oude glorie kunt herstellen.” (Bart Stolk, gemeente Bussum)

Het inspelen op het gevoel is iets dat sterk terugkomt in zowel Bussum als Utrecht en dat teruggekoppeld kan worden aan de wetenschappelijke literatuur over dit onderwerp. Frantal et al. (2015) noemen dit de cultuurhistorische waarde van het erfgoed en zien dit als mogelijke succesfactor voor het slagen van een herbesteding. In dit onderzoek wordt het meer gezien als motivatie voor partijen om tot herbesteding over te gaan. Arno Boon van BOEi stelt bijvoorbeeld dat er zowel ambtelijk als politiek erg weinig ervaring is met herbesteding en dat daarom enthousiasmeren en verleiden goed georganiseerd moet worden. Bij een ander herbestedingsproject waar hij namens BOEi bij betrokken is geweest, heeft een foto van een al geslaagde herbesteding gediend als Programma van Eisen voor de nieuwe opdracht.

Gesteld zou kunnen worden dat niet zozeer de cultuurhistorische waarde op zich, maar meer een combinatie van het materiële en het immateriële aspect hiervan een succesfactor kan zijn bij een herbesteding. Het fysieke erfgoed zorgt voor verhalen en enthousiasme dat er voor kan zorgen dat partijen het geloof krijgen dat een herbesteding kan slagen. Dit kan dan weer worden gekoppeld aan het gebrek aan ervaring met herbestedingen dat er bij partijen voor kan zorgen dat het geloof in een geslaagde herbesteding soms ver weg is, omdat er weinig concrete voorbeelden zijn van geslaagde herbestedingen. Door een geslaagde herbesteding te zien, wordt duidelijk dat het mogelijk is. De cultuurhistorische waarde is hierbij zowel een fysieke als een immateriële stimulans.

5.2.2 EXTERN EFFECT – BRAND EN INSTORTING

Naast locatiespecifieke kenmerken, die het gebouw uit zichzelf bezit of waar actoren hun invloed op hebben gehad, zijn er ook externe effecten die gevolgen hebben gehad voor het object. In alle drie de cases hebben namelijk calamiteiten plaatsgevonden, die de staat van de fabriek hebben aangetast.

Een bedreiging die in de interviews wordt genoemd, zijn de branden die hebben gewoed en de instortingen die gedurende het herbestedingsproces hebben plaatsgevonden. In Utrecht en in Helmond gaat het om een brand, terwijl in Bussum een deel van de schoorsteen van het gebouw is ingestort na een storm. In Utrecht was de schoorsteen een van de karakteristieken van de Bensedorpfabriek. In de nieuwe plannen is er voor gekozen om de schoorsteen kleiner te laten terugkeren middels een gedeeltelijke reconstructie.

In Helmond en Utrecht heeft de brand voor meer schade gezorgd. In Helmond is een van de twee kanten van het gebouw afgebrand, de andere helft is overeind gebleven. De kant die niet is afgebrand was wel in zeer slechte staat. Voordeel in het herbestedingsproces is geweest, dat de brand en de slechte staat van de rest van het gebouw er voor hebben gezorgd dat mensen blij

waren dat er iets met het pand gebeurde: er was weinig weerstand vanuit de samenleving. Negatieve gevolgen waren er uiteraard ook. De herstelwerkzaamheden kostten veel tijd en geld.

In Utrecht heeft de brand gezorgd voor verlies van het dak en een belangrijk deel van de interne constructie van de Cereolfabriek. Marcel Groeneweg van Blauwhoed stelt dat de brand vooral financieel negatief is geweest. Het verzekeringsgeld dat vrijkwam heeft de kosten bij lange na niet kunnen dekken, waardoor veel extra kosten zijn gemaakt. Net als in Helmond, heeft de brand indirect ook voordelen gehad. Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans zegt hierover:

“Achteraf gezien denk ik dat de brand de redding van het pand is geworden. Dat zegt ook Arno (Arno Boon, van BOEi, red.) nu. Omdat die brand er voor heeft gezorgd dat alle vloeren zijn weggebrand. Daardoor kon je gewoon een nieuw vloerveld creëren. De raampjes zoals ze waren kon je handhaven. De binnenkant ging weg, nieuwe inpassing erin. En zo kon je maken wat het nu is.” (Marcel Sinte Maartensdijk, Heijmans)

Gesteld kan worden dat de calamiteiten die hebben plaatsgevonden zowel positieve als negatieve gevolgen hebben gehad voor de herbestemmingen. Objectief gezien vooral nadelen: kosten en tijd, maar achteraf bekeken hebben ze wel bijgedragen aan het overgaan tot herbestemming.

Figuur 13: Brand in de Cereolfabriek



Bron: <http://www.kennisbankherbestemming.nu/projecten/cereolfabriek-utrecht>

5.2.3 VERGELIJKING EMPIRIE VERSUS THEORIE – OBJECT

Uit de empirie is naar voren gekomen dat volumeverlaging, een andere rol voor woningbouw, de staat van de fabriek, de historische waarde van het erfgoed en brand en instorting als kans en of bedreiging kunnen worden gezien. De meest duidelijke overeenkomst tussen de empirie en de theorie is de cultuurhistorische waarde als kans. De overige bevindingen bieden nieuwe inzichten en daarmee een toevoeging aan de theorie. Voor het gebrek aan aandacht voor volumeverlaging en een andere rol voor woningbouw in de theorie zou als reden kunnen worden aangedragen, dat dit kansen zijn die zich hebben aangediend door de veranderende marktomstandigheden. In oudere onderzoeken naar dit onderwerp heeft de crisis een minder grote rol gespeeld, waardoor volumeverlaging en minder woningbouw dan ook minder aan de orde waren. Brand en instorting als bedreiging komen in de empirie expliciet als bedreiging naar voren, terwijl dezen in de theorie niet als specifieke kans of bedreiging zijn aangeduid. Wel is in de inleiding gesteld, dat leegstaand industrieel erfgoed vaak te kampen heeft met verpaupering en verval. In lijn hiermee zou kunnen worden gezien dat een gevolg hiervan kan zijn, dat brand of instorting sneller kan voorkomen.

5.3 CONTEXTSPECIEKE KANSEN EN BEDREIGINGEN

Zoals uit de literatuurstudie en de analyse van de context van de onderzoekseenheden duidelijk is geworden, zijn er bepaalde contextspecifieke aspecten die altijd een rol spelen bij de herbestemming van industrieel erfgoed. In deze paragraaf wordt een antwoord gegeven op de vraag welke contextspecifieke kansen en bedreigingen in de praktijk worden ervaren. De bevindingen worden, net zoals bij de kansen en bedreigingen in het proces en voor het object, teruggekoppeld naar de gevonden theorie over dit onderwerp. Er wordt op hoofdlijnen een onderscheid gemaakt in de fysieke context, institutionele context en externe effecten.

5.3.1 FYSIEKE CONTEXT

In de wetenschappelijke literatuur en in de interviews is een aantal omgevingsfactoren aan bod gekomen, dat van positieve of negatieve invloed kan zijn op de herbestemming. Op hoofdlijnen kan een onderscheid worden gemaakt in enerzijds factoren die de omgeving tot een goede locatie maken en anderzijds factoren die vanuit de omgeving een belemmerende werking hebben op de herbestemming.

Gunstige omgeving

Een factor die vanuit de omgeving komt en die als succesfactor kan worden gezien, is de mate van stedelijkheid van de omgeving waarin het industrieel erfgoed is gelegen. Dit is echter meer in algemene zin een voordeel dan specifiek voor herbestemming van industrieel erfgoed. Marcel Groeneweg van Blauwhoed zegt hier bijvoorbeeld over dat zijn bedrijf aanvankelijk de KPN locatie had aangekocht om woningbouw te realiseren. Specifiek daar, omdat op deze locatie een bepaald type woningen kon worden gerealiseerd dat aansloot op de vraag uit de omgeving. Op deze locatie kon goed worden voortgeborduurd op de al bestaande woonwijk. Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans zegt over de Cereolfabriek, die gelegen is in de Utrechtse wijk Oog in Al:

“De plek was ronduit goed, met het park en de wijk Oog in Al. Dat was vanaf het begin af aan al wel helder. Ik denk ook dat we dat wel maximaal benut hebben. Dat is ook de kracht: dat kun je niet op elke plek doen. Dit Oog in Al is ook een soort economische enclave binnen Utrecht-West. Dat is niet zozeer een hele rijke wijk. Dan moet je meer naar Utrecht-Oost gaan. En mensen van Utrecht-Oost gaan niet naar Utrecht-West. Terwijl Oog in Al een dorp binnen een stad is, een topplek. En dan niet eens heel Oog in Al, maar een deel.” (Marcel Sinte Maartensdijk, Heijmans)

Sinte Maartensdijk geeft hiermee niet zozeer aan dat de omgeving waarin het erfgoed ligt een kritieke succesfactor is bij de herbestemming, maar meer dat voordat wordt overgegaan tot herbestemming goed moet worden gekeken hoe de omgeving eruit ziet om op die manier in te kunnen spelen op de behoeftes vanuit deze omgeving. Hierbij is het liggen van het erfgoed in een ‘economische enclave’ een voordeel en daarmee indirect ook een succesfactor voor de herbestemming ervan. Alinda Boeve ziet in de locatie van Bendsdorp, exact tussen twee stations

in, ook een voordeel. De ligging tussen deze stations maakt het een hele centrale plek. De goede bereikbaarheid is een voordeel vanuit de omgeving.

Belemmeringen

De centrale ligging tussen de twee stations kan worden gezien als een voordeel voor de Bendsdorpfabriek vanuit de omgeving, het spoor dat langs de locatie zelf loopt is echter eerder een belemmering voor de herbestemming gebleken. Alinda Boeve van Noordersluis trekt in twijfel of het spoor dan ook direct als bedreiging aangewezen dient te worden. Ze beargumenteert dat dit er aan ligt hoe je tegen de zaak aan kijkt. Het spoor heeft er voor gezorgd dat er veel aanpassingen aan de woningen, die aan de spoorkant lagen, gedaan moesten worden, voordat deze woningen aan alle geluids- en veiligheidseisen voldeden. Een collega van haar, die bij dit proces nauw betrokken is geweest, zal het spoor daarom eerder een heikel punt vinden dan zij zelf. Voor Boeve zelf prevaleert de centrale ligging op 'een unieke plek' boven de nadelige gevolgen, die de belemmeringen van het spoor hebben gehad tijdens het herbestemmingsproces.

Een ander nadelig aspect, ten opzichte van het in de vorige paragraaf als positief behandelde punt van verstedelijking heeft van doen met de parkeerproblematiek, die in alle drie de cases aanwezig is of was. Deze parkeerproblematiek is een gevolg van de volgebouwde omgeving van de steden waarin de fabrieken liggen. In zowel Helmond, Bussum als in Utrecht wordt dit probleem erkend door de geïnterviewden. Het probleem omvat een aantal aspecten. Allereerst moet het parkeren op het eigen terrein van de herbestemming worden opgevangen, omdat in de omliggende omgeving geen of weinig plaats is. Dit zorgt voor een lastige puzzel met hoge kosten voor de ontwikkelende partij. Zoals Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans in het interview aangeeft verdient parkeren zich niet makkelijk terug. De manier om er nog iets aan te verdienen is door het parkeren op het terrein van de herbestemming betaald te maken. Gevolg hiervan is dat mensen snel geneigd zullen zijn om hun auto in de omliggende wijken neer te zetten. Dit is nadelig voor de buurt.

Wilma Bogaarts van de gemeente Helmond bevestigt, dat het parkeren een aantal problemen en onzekerheden met zich meebrengt. Voor de Cacaofabriek geldt, dat het parkeren nu nog gratis is maar dat er een raadsbesluit klaarligt om betaald parkeren in te voeren. Door de beperkte financiële middelen was geen geld voor de financiering van de buitenruimte. Deze buitenruimte is uiteindelijk betaald met de toekomstige parkeeropbrengst en een stuk grondbedrijfsmiddelen. Dit zorgt ervoor dat de gemeente bijna gedwongen is om betaald parkeren in te voeren, hoewel dat bovengenoemde problemen in de hand werkt. René van de Westerlo, voorzitter van de verenigingsraad in de Annawijk, de wijk waarin de Cacaofabriek ligt, heeft in 2014 reeds zijn onvrede geuit over het eventuele betaald parkeren in de wijk:

“We hebben jarenlang last gehad van ambtenaren en ander kantoorpersoneel uit het centrum dat hier zijn auto parkeerde, maar nu moeten we zelf gaan betalen. Het voelt nu alsof we zelf de dupe worden van overlast van anderen.” (Eindhovens Dagblad, 2014)

De onvrede die het parkeren oplevert zorgt voor vertraging in de procedures van het planvormingsproces, maar is in geen van de drie cases aanleiding geweest om de herbestemming niet door te laten gaan. Andersom kan gesteld worden dat een gunstige

parkeersituatie en een van tevoren goed uitgedacht plan de vertraging kunnen tegengaan. Hiermee is het parkeren dus wel van belang, maar geen kritieke succes- of faalfactor.

5.3.2 INSTITUTIONELE CONTEXT

Naast fysieke contextuele aspecten zijn er ook institutionele contextuele aspecten te benoemen die een rol hebben gespeeld in de herbestemmingprocessen. Hierin valt de rol van de gemeente te onderscheiden en de rol die subsidies in het planvormingsproces hebben gespeeld

Rol van de gemeente

Een van de kansen en bedreigingen rondom de context van een herbestemming, die in alle cases naar voren komt, is de rol die de gemeente speelt. De gemeente is op een aantal manieren betrokken bij het herbestemming. Enerzijds is er een team van mensen dat zich bezighoudt met de projectontwikkeling, bestaande uit de projectleider(s) en ondersteunende medewerkers. Anderzijds is er de politiek, bestaande uit het College van Burgemeester & Wethouders (B&W) en de Gemeenteraad.

De wisseling van het College van B&W bemoeilijkt een herbestemmingsproces in algemene zin. De termijn waarop het College van B&W actief is, 4 jaar, is vaak korter dan de duur van een herbestemming. Wanneer er een andere wethouder bij de herbestemming betrokken raakt, veranderen vaak de belangen en de focus. Elke wethouder kijkt op een andere manier tegen een herbestemming aan. Om dit aan te duiden gebruikt Marcel Sinte Maartensdijk de gekscherende beeldspraak: *“de wethouder moet met één mond praten en niet een veelkoppig monster zijn.”* Voor de herbestemming van de Cereolfabriek geldt dat dit niet fout is gegaan, maar dat het wel als mogelijk faalfactor kan worden aangeduid. Hij zegt hierover:

“Je moet bij plannen als deze het zo regelen dat je ook op het hoogste bestuursniveau geregeld overleg hebt. En kunt afstemmen. Dat helpt je in de verdragingsvormen. In de korte periode, maar ook op de langere termijn tot het project klaar is.” (Marcel Sinte Maartensdijk, Heijmans)

Dat hoeft niet vaak te gebeuren, maar is wel noodzakelijk. Anders krijg je dat de wethouder niet altijd op inhoudelijk niveau stelling kan innemen over de onderwerpen aangaande de herbestemming. Alinda Boeve stelt voor de herbestemming in Bussum juist een van de positieve aspecten van de wethouder aan de kaak. Wanneer een wethouder op de juiste manier betrokken is, kan hij of zij een belangrijke rol spelen in het aantrekken van eindgebruikers voor de functie. In de praktijk heeft hierin recentelijk een positieve verandering plaatsgevonden. De wethouder die bij de herbestemming betrokken is benadert, in tegenstelling tot de vorige wethouder, mogelijke partijen. Dit draagt bij aan een positieve ontwikkeling en helpt Noordersluis om een invulling te vinden voor de culturele functies.

Een andere factor die binnen de cases als kans of juist bedreiging wordt aangewezen, is de mate meewerking van de gemeente. Jan den Boer had aanvankelijk de opdracht om woningbouw in de Cereolfabriek te realiseren, maar heeft er zelf voor gekozen om de opdracht groter op te zetten en het gebied integraal te gaan ontwikkelen. Hierbij heeft hij partijen aan tafel gezet en ze de vrijheid gegeven om, in samenwerking met de gemeente, een plan te ontwikkelen. De andere

partijen hebben ook geen belemmeringen ervaren en waarderen de houding van de gemeente. In Bussum is dit minder positief verlopen, waarbij de ontwikkelaar denkt dat de houding van de gemeente Bussum ten opzichte van bijvoorbeeld de parkeerproblematiek minder risicomijdend had gekund. Het is niet dat de wil ontbreekt, maar meer dat de besluitvorming traag tot stand komt. Bart Stolk van de gemeente Bussum spreekt dit niet tegen. Hij stelt dat een motie van de gemeenteraad al snel kan zorgen voor een vertraging van vijf maanden. Dit is bij de herbestemming van de Bensdorpfabriek ook het geval geweest. Hij stelt, dat ondanks dat de raad betrokken was bij de planvorming, ze een motie hebben ingediend. Er kan van tevoren dus wel geprobeerd worden om er iets aan te doen, maar dat lukt in de praktijk niet altijd.

Deze factor, meewerking vanuit de overheid, komt ook uit de wetenschappelijke literatuur naar voren. Het kan hier zowel gaan om een positief als een negatief aspect dat bij een herbestemming komt kijken.

Subsidies

De beschikbaarheid van subsidies is een factor die een rol speelt bij vrijwel iedere herbestemming. Uit de interviews is naar voren gekomen dat de rol van subsidies voor de drie cases verschillend is geweest, en dat zelfs de verschillende partijen binnen de cases de rol van subsidies anders belichten. Op hoofdlijnen kan een onderscheid worden gemaakt tussen subsidies die beschikbaar zijn gesteld voor culturele functies en subsidies waarmee de grond / het complex is opgeknapt.

Dat de subsidies voor de drie herbestemmingen noodzakelijk zijn geweest wordt in de interviews meermaals benadrukt. De subsidiestromen vertonen overeenkomsten en verschillen tussen de cases. Een overeenkomst is dat voor alle drie de herbestemmingen subsidie beschikbaar is gesteld voor de invulling van de culturele functies. Deze subsidies zijn noodzakelijk voor het kunnen huisvesten van dergelijke functies, niet zozeer voor het laten slagen van de herbestemming op zich. Het is meer een wens van de gemeente dat er culturele functies in de oude fabriek komen te zitten. Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans begrijpt wel waarom gemeenten dit willen en koppelt dit terug naar de eerder genoemde toegankelijkheid van het gebouw. Hij stelt zelfs, dat de functies die er in komen niet zozeer cultureel hoeven te zijn, maar in ieder geval publiekelijk toegankelijk. Wilma Bogaarts van de gemeente Helmond bevestigt dat de subsidies nodig zijn geweest voor de invulling van de functies in de Cacaofabriek en geeft als voorbeeld de popzaal:

“Ik had eerst ook niet door dat als je naar een popzaal gaat, dat daar dan fors geld van de gemeente bij gaat. Ieder kaartje dat je koopt is dus nooit de werkelijke prijs. Dit soort ontwikkelingen doe je gewoon niet zonder extra geld. Zo’n popzaal kan zichzelf echt niet bedruipen.” (Wilma Bogaarts, gemeente Helmond)

Marcel Groeneweg van Blauwhoed noemt als extra voordeel van subsidies voor maatschappelijke invullingen, bovenop de publieke toegankelijkheid, dat het geld hiermee terugkomt in de samenleving. Hij erkent dat de functies die nu in de Cereolfabriek zitten, zoals een basisschool en een bibliotheek, niet de meest draagkrachtige functies zijn. Deze functies betalen niet zoals een commerciële partij.

Een factor die voor het uiteindelijk slagen van een herbestemming meer van belang is, is de subsidie die vanuit het Rijk en de Provincie kan worden ingezet voor dan wel sanering van de bodem, dan wel restauratie van het complex. Daar waar de herbestemmingen zonder subsidie voor culturele functies ook nog wel zouden kunnen slagen, zijn deze subsidies van veel groter belang. Dit wordt bevestigd in de interviews.

In Bussum heeft een ISV-subsidie er voor gezorgd dat de gemeente geld achter de hand had tijdens de onderhandelingen met de commerciële partijen. Deze subsidie is door de gemeente niet ingezet om de bodem te saneren of werkzaamheden aan het gebouw te verrichten. In Utrecht is door de brand verzekeringsgeld vrijgekomen. Dit was niet genoeg om alles te saneren. Daar is daarom ook subsidie vanuit de Provincie voor gebruikt. In Helmond heeft subsidie een nog grotere rol gespeeld: daar is met geld vanuit het Rijk de grond verworven en heeft de renovatie van de Cacaofabriek kunnen plaatsvinden door geld vanuit de Provincie.

Met name in Helmond is de subsidie een kritieke succesfactor geweest voor het plan. Ook in Utrecht en Bussum hebben de subsidies een belangrijke rol gespeeld. Wilma Bogaarts van de gemeente Helmond geeft aan dat een herbestemming zoals die bij de Cacaofabriek heeft plaatsgevonden, tegenwoordig niet meer mogelijk is. Deze herbestemming is nog van de grond gekomen met grote subsidiegelden, omdat die toentertijd nog werden verstrekt. Het gaat dan om 2008 of 2009. Sinds de jaren daarna is dat nooit meer gebeurd.

5.3.3 EXTERN EFFECT – ECONOMISCHE CRISIS

Een factor die negatieve gevolgen heeft gehad voor alle drie de cases is de economische crisis. In Helmond heeft de economische crisis een minder grote rol gespeeld dan in Utrecht en Bussum, doordat de subsidies daar op het juiste moment – vlak voor de crisis – zijn ingezet. Het enige echte gevolg van de crisis op de Cacaofabriek, is het weglaten van de woningbouw uit de plannen. Achteraf gezien is dit, zoals in dit ook onderzoek naar voren komt, misschien eerder een positief dan een negatief gevolg gebleken.

De economische crisis heeft in Bussum en Utrecht verdergaande gevolgen gehad. De crisis heeft er bij de herbestemming van de Cacaofabriek voor gezorgd, dat er een aantal keer aan gedacht is om de stekker uit het project te trekken. Marcel Groeneweg kan zich dit moment nog goed herinneren:

“Het kritieke punt is ongeveer in 2011 of 2012 geweest, toch redelijk midden in de crisis. ‘Moeten we inderdaad wel door?’ Het elkaar vasthouden op dat moment en zeggen ‘dit gaat lukken, want het plan is zo fantastisch, dat het ook al is het crisis, echt wel gaat verkopen’ dat is ook gelukt uiteindelijk.” (Marcel Groeneweg, Blauwhoed)

Alinda Boeve van Noordersluis heeft ook gemerkt dat haar bedrijf last heeft gehad van de crisis. Door de crisis heeft het bedrijf aanspraak moeten maken op reserves en heeft het niet alles zelf kunnen financieren. Hierdoor is gezocht naar een externe financier. Die was door de crisis lastig te vinden.

5.3.4 VERGELIJKING EMPIRIE VERSUS THEORIE – CONTEXT

De contextspecifieke kansen en bedreigingen die vanuit de empirie naar voren zijn gekomen, vertonen – ten opzichte van het proces en het object – de meeste overeenkomsten met de theorie. Daar waar proces- en objectspecifieke kansen en bedreigingen veel nieuwe inzichten hebben opgeleverd vanuit de empirie, is wat betreft de context meer overeenstemming tussen empirie en theorie.

De gunstige stedelijke ligging, die in de empirie als kans wordt gezien, is ook in de theorie als kans aangeduid. Ook de fysieke belemmeringen, zoals parkeerproblematiek, komen in de theorie naar voren en worden bevestigd door de empirie. De rol van de overheid, die zowel een kans als een bedreiging kan zijn, wordt ook in de theorie en de empirie benoemd. De rol van subsidies, die uit de empirie vooral als kans naar voren komt, wordt in de theorie als zowel kans als bedreiging neergezet. Enige verschil tussen de empirie en de theorie is, dat in de theorie de economische crisis niet expliciet als bedreiging is genoemd. De creatie van werkgelegenheid en het wel of niet hebben van een Programma van Eisen komen niet uit de empirie naar voren.

Voor de context waarbinnen herbestemming van industrieel erfgoed plaatsvindt kan worden gesteld, dat er reeds vrij veel informatie beschikbaar is vanuit de bestaande wetenschappelijke literatuur. De empirie heeft hierbij gediend als bevestiging.

5.4 SYNTHESE VAN DE EMPIRIE

In de afgelopen drie paragrafen zijn de kansen en bedreigingen benoemd die uit de interviews naar voren zijn gekomen en die relevant zijn gebleken voor de herbestemming van industrieel erfgoed. In deze paragraaf wordt een link gelegd tussen de paragrafen en worden nieuwe schema's opgesteld, gebaseerd op de eerder getoonde schema met succes- en faalfactoren vanuit de wetenschappelijke literatuur, maar dan aangevuld met de empirische bevindingen.

5.4.1 DE RELATIE TUSSEN PROCES, OBJECT EN CONTEXT

De proces-, object- en contextspecifieke kansen en bedreigingen die in dit onderzoek een rol spelen zijn afzonderlijk behandeld. Deze driedeling is echter een versimpelde weergave van de werkelijkheid, die er voor zorgt dat binnen dit onderzoek duidelijkheid wordt verschaft. In werkelijkheid kunnen bepaalde factoren het gevolg van andere factoren zijn. Zo kan het zijn dat factoren elkaar tegen werken, of juist een versterkend effect hebben. De belangrijkste relaties hiertussen worden hieronder uitgelicht.

Goede samenwerking als basis voor financiën

Uit de eerste paragraaf van dit hoofdstuk komt naar voren, dat samenwerking tussen de actoren voor kansen of bedreigingen kan zorgen. De onderlinge relaties en kennis binnen het project maken hier het belangrijkste onderdeel van uit. Uit deze subparagrafen blijkt, dat de positieve aspecten van deze kansen en bedreigingen zeker op financieel vlak doorwerken. In Bussum bijvoorbeeld, heeft de rol van de gemeente er voor gezorgd dat er in een vroeg stadium van de herbestemming subsidies zijn verworven. Bart Stolk, projectleider bij de gemeente Bussum, stelt dat de financiering van dit project voortgekomen is uit de gezamenlijke kracht van de verschillende overheden.

Ook in Helmond heeft de gemeente er voor gezorgd dat veel subsidies zijn vrijgekomen. In het geval van Helmond is dit het gevolg van het netwerk van de gemeente. Een oud wethouder, dhr. Van Heugten, heeft toen hij voor het CDA in de Tweede Kamer actief was, een motie ingediend omtrent leegstaand erfgoed. In deze motie uit 2011 staat: *“De motie verzoekt de regering te bevorderen, dat er zo spoedig mogelijk een keurmerk of certificering voor leegstandbeheerorganisaties komt, waarmee gemeenten en gebouweigenaren eenvoudig kunnen herkennen welke leegstandbeheerorganisaties op een goede, veilige, menswaardige en aanvaardbare wijze leegstaande gebouwen beheren. Dit alles tegen de achtergrond van de vlucht die het leegstandbeheer in Nederland heeft genomen en de klachten over de kwaliteit van de leegstandbeheerorganisaties (Motie van de leden Anker en Van Heugten inzake een keurmerk voor leegstandbeheer, 2011).”* Deze motie heeft er voor gezorgd dat er geld is vrijgekomen voor de verwerving van de gronden van de Cacaofabriek, zo stelt Wilma Bogaarts van de gemeente Helmond.

Volumeverlaging als basis voor draagvlak

Twee andere factoren die elkaar in de hand werken zijn de volumeverlaging van de herbestemmingsplannen enerzijds en draagvlakcreatie anderzijds. Uit de resultaten blijkt, dat een hoog volume kan zorgen voor weerstand vanuit de samenleving. Procedures kunnen zorgen voor veel vertraging tijdens een herbestemmingsproces. Een kans voor ontwikkelaar en overheid is dus om het volume van de functies en woningbouw beperkt te houden om op die manier trage besluitvorming te voorkomen.

Alinda Boeve van Noordersluis bevestigt dit. Toen zij bij de herbestemming betrokken raakte was het grootste knelpunt, dat de buurt het niet eens was met de gemaakte plannen. Zij vonden het volume te omvangrijk. Noordersluis heeft daarom samen met LEVS besloten om de plannen aan te passen en het volume te verlagen, iets dat het proces versneld heeft.

Change events

In de resultaten wordt duidelijk dat alle drie de fabrieken te maken hebben gehad met een calamiteit. In het geval van Helmond en Utrecht was dit brand, in het geval van Bussum was dit instorting. Deze gebeurtenissen zorgen in eerste instantie voor veel extra kosten en vertraging in het herbestemmingsproces. Over deze kosten zegt Marcel Sinte Maartensdijk van Heijmans: *“De brand helpt niet mee voor de planning. Wij hadden de grond gekocht. Als je die hebt en je hebt bedacht dat je binnen een bepaalde tijd iets gaat ontwikkelen en dat lukt niet en het staat op een rente, dan zijn dat gewoon harde kosten. Daar kun je nog externe financieringen voor regelen, maar dat is gewoon geld dat uitstaat, dat vastzit.”*

Op een dieper liggend niveau, namelijk in de relatie tussen de actoren, hebben deze gebeurtenissen echter iets anders teweeggebracht. Dit geldt met name voor de Cacaofabriek en de Cereolfabriek. Marcel Sinte Maartensdijk beschrijft dit als ‘een onderbuik gevoel.’ Het dubbeltje kan op een gegeven moment twee kanten op vallen en dan gaat het om stoppen of doorgaan. Uiteindelijk zorgen passie en betrokkenheid ervoor dat er voor wordt gekozen om door te gaan.

In Helmond heeft de brand in de Cacaofabriek er voor gezorgd dat er een directe aanleiding was om door te pakken en over te gaan tot herbestemming. Door ontwikkeling van omliggende

buurten viel de Cacaofabriek helemaal uit de toon bij de rest, door het verwaarloosde karakter van de fabriek.

In de planologie omschrijven Teisman, van Buuren en Gerrits (2009) deze gebeurtenissen als zogeheten 'change events' (p. 76-77). Dit zijn onvoorziene gebeurtenissen, die grote invloed hebben op het proces. Zij stellen, dat deze gebeurtenissen steeds belangrijker worden in de hedendaagse complexe proces systemen. Door veel betrokkenen bij project management die ooit met een change event te maken hebben gehad, wordt een dergelijke gebeurtenis omschreven als een nachtmerrie.

Historische waarde als basis voor samenwerking

Het behoud van de historische waarde van het industrieel erfgoed voor toekomstige generaties, zoals besproken in de resultatensectie, heeft ook tot gevolg dat de samenwerking tussen betrokken partijen verbeterd kan worden. Sterker dan bij nieuwbouw, kan het werken aan een gezamenlijk herbestemmingsproject er namelijk voor zorgen dat een persoonlijke band ontstaat met het erfgoed. Veel betrokkenen hebben dit ervaren. Dit wordt in de hand gewerkt door de lange duur van de processen (soms tot wel 20 jaar). Jan den Boer van de gemeente Utrecht vertelt dat hij sinds 2001 betrokken is bij de herbestemming en dat het een van de herbestemmingen is in zijn leven waar hij heel persoonlijk bij betrokken is: *"dit is echt mijn project, mijn kindje."*

5.4.2 TERUGKOPPELING NAAR DE THEORIE

Schematische weergave van de resultaten

Aan het einde van hoofdstuk 2, de literatuurstudie, heeft zich een syntheseparagraaf gevormd waarin de belangrijkste bevindingen uit de theorie zijn samengevat. Deze samenvatting bestond uit een overzicht van kansen en bedreigingen die een rol spelen bij de herbestemming van industrieel erfgoed, met daarbij getoond voor welke fase(n) binnen het herbestemmingsproces deze factor relevant is en welke actoren er bij zijn betrokken. In deze paragraaf wordt, door middel van de resultaten die in de afgelopen paragrafen zijn beschreven, deze synthese opnieuw gevormd, maar dan op basis van de praktijk.

Kansen en bedreigingen en de fasen van herbestemming

De figuur met kansen en bedreigingen uit de praktijk vertoont zowel overeenkomsten als verschillen met de theorie. De overeenkomstige bevindingen zijn veelal voor de hand liggend. Zo zijn subsidies, steun vanuit de samenleving en draagvlakcreatie in de empirie en in de theorie veelvuldig naar voren gekomen als kans. De bevindingen die anders zijn ten opzichte van de theorie zijn interessanter en zorgen voor nieuwe inzichten vanuit de empirie.

Wat opvalt wanneer wordt gekeken naar de bevindingen, afgezet tegen de fasen van herbestemming, is dat contextspecifieke kansen en bedreigingen gedurende het gehele herbestemmingsproces relevant zijn. Voor het object geldt dit alleen voor de historische waarde. De aanpassingen aan het gebouw, zoals volumeverlaging of de hoeveelheid woningbouw, zijn relevant vanaf de ontwikkeling totdat het gebouw is ingevuld aan het einde van de exploitatiefase. Voor het proces geldt, dat contractvorming na de planvorming iets is dat alleen van belang is aan het begin van de herbestemming. Wanneer daadwerkelijk gebouwd gaat

worden moet de planvorming namelijk al zijn afgerond. De aanwezige kennis binnen het project, die een kans of bedreiging kan zijn, heeft betrekking op alle actoren en is in de beheerfase niet echt relevant meer omdat de herbestemming dan al heeft plaatsgevonden. Steun vanuit de samenleving blijft wel van belang tot aan de beheerfase omdat een negatieve buurt kan blijven zorgen voor problemen. Dit blijft een bedreiging, niet zozeer voor de daadwerkelijke herbestemming, want deze heeft immers al plaatsgevonden, maar wel voor de toekomstbestendigheid van het herbestemde industrieel erfgoed. Zoals de Bensdorpfabriek in Bensdorp is gesloten naar aanleiding van klachten uit de buurt, zo zou ook herbestemd industrieel erfgoed kunnen sluiten door aanhoudende klachten vanuit de omgeving.

Figuur 14: Kansen en bedreigingen vanuit de empirie, per fase van de herbestemming

	Initiatiefase	Ontwikkelingsfase	Realisatiefase	Exploitatiefase	Beheerfase
Proces Specifieke Kansen	Contractvorming na planvorming				
	Aanwezige kennis binnen het project				
	Steun vanuit de samenleving				
	Draagvlakcreatie				
Proces Specifieke Bedreigingen	Conflicterende belangen tussen actoren				
	Gebrek aan kennis binnen het project				
	Gebrek aan steun vanuit de samenleving				
	Geen draagvlakcreatie				
Object Specifieke Kansen			Volumeverlaging		
			Geen of minder woningbouw		
	Historische waarde van het erfgoed				
Object Specifieke Bedreigingen	Slechte staat van de fabriek				
	Plan met veel volume en woningbouw				
	Brand en instorting				
Context Specifieke Kansen	Ligging in een stedelijke omgeving				
	Rol van de gemeente				
	Subsidies				
Context Specifieke Bedreigingen	Fysieke belemmeringen in de omgeving				
	Rol van de gemeente				
	Economische crisis				

Kansen en bedreigingen en de betrokken actoren

In de theorie is getoond dat naast het proces, het object en de context, ook de actoren een belangrijke rol spelen in dit onderzoek. Daar waar in de theorie de actoren geen specifieke plek binnen de planningsdriehoek kregen, kan op basis van de empirie worden gezegd op welke actoren per planningsaspect de focus ligt.

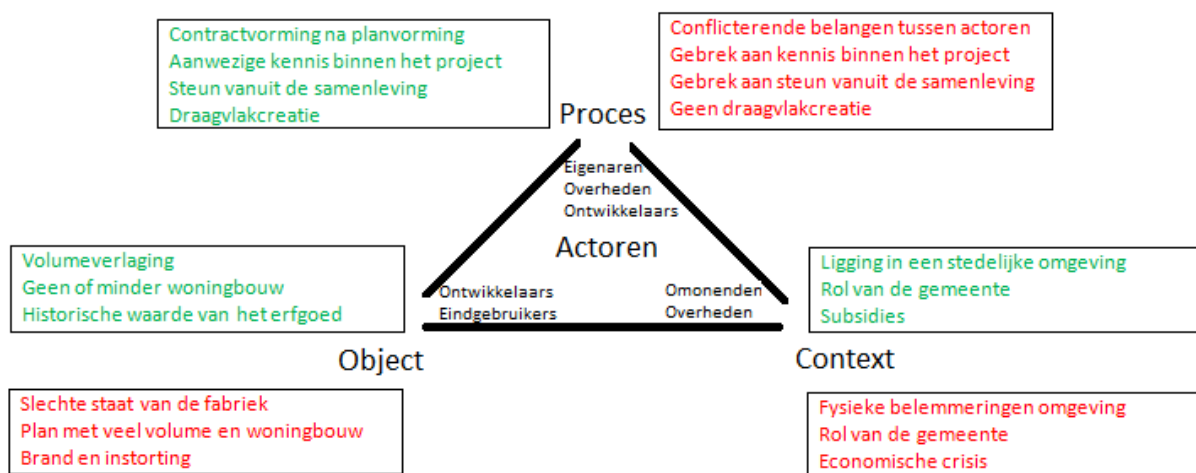
Bij het proces zijn vooral de key stakeholders betrokken. Dit zijn de eigenaren, overheden en ontwikkelaars. Zij zijn betrokken bij de planvorming, zorgen voor de aanwezige kennis binnen het project en kunnen aansturen op draagvlakcreatie. Een bedreiging binnen het proces kan zijn dat er conflicterende belangen opspelen bij de actoren. Ook dit heeft vooral betrekking op de key stakeholders.

De context van de herbestemming wordt vooral beïnvloed door omwonenden en de overheden. Het onderscheid dat in de empirie is gemaakt tussen de institutionele en de fysieke context, wordt gevormd door de overheden. Het stedelijk beleid kan zorgen voor een gunstig

vestigingsklimaat, zoals bijvoorbeeld een stedelijke omgeving. Daarnaast worden subsidies ook door de verschillende overheden verworven en verstrekt. In de cases is getoond dat de gemeente vaak bij de Provincie of het Rijk aanklopt voor subsidies. Het gehele subsidietraject is hierdoor een samenwerking tussen de verschillende lagen van de overheid. Omwonenden worden hier ook als relevant beschouwd, omdat zij mede zorgen voor de fysieke context. Een gunstige locatie voor herbestemming kan het gevolg zijn van het juiste type mensen dat in de omgeving woont, gekeken naar bijvoorbeeld woonsituatie of inkomen.

De actoren die het meest betrokken zijn bij het object, zijn ontwikkelaars en eindgebruikers. Een ontwikkelaar heeft direct invloed op het verlagen van het volume van de plannen en de keuze voor minder of geen woningbouw. Deze keuzes zijn ook weer direct van invloed op eindgebruikers, die uiteindelijk in het industrieel erfgoed vestigen.

Figuur 15: kansen en bedreigingen vanuit de empirie en de rol van actoren



Inhoudelijke reflectie op de synthese

In dit onderzoek is een selectie gemaakt van de uit de wetenschappelijke literatuur naar voren gekomen kansen en bedreigingen, die van invloed kunnen zijn op herbestemming van industrieel erfgoed. Deze selectie is nooit een volledige weergave van de werkelijkheid. Uit de praktijk zijn factoren naar voren gekomen die overeenkomsten vertonen met de reeds bestaande wetenschappelijke literatuur, maar er zijn ook factoren behandeld die niet eerder in het onderzoek zijn benoemd.

Dit kan twee dingen betekenen. Het zou zo kunnen zijn dat de uitkomsten uit het praktijkdeel van dit onderzoek ook door iemand anders gevonden zijn en derhalve onderdeel hadden kunnen uitmaken van het theoretische deel van dit onderzoek. Een andere mogelijkheid is dat de bevindingen uit de praktijk een toevoeging leveren aan de bestaande wetenschappelijke literatuur en zorgen voor nieuwe inzichten. Het is lastig te achterhalen welke van de twee mogelijkheden in dit onderzoek van kracht is.

Daarnaast geeft het afzetten van kansen en bedreigingen tegen herbestemmingsfasen en actoren een generaliserend beeld van de werkelijkheid. De schema's die zijn getoond geven een globaal beeld van wat uit de empirie naar voren is gekomen, maar hoeven niet per se voor elke case te gelden. Het is wel van meerwaarde omdat het een duidelijk inzicht verschaft in de gedane bevindingen.

6. CONCLUSIE EN DISCUSSIE

Het doel van dit onderzoek is om te achterhalen welke kansen en bedreigingen van invloed zijn op de herbestemming van industrieel erfgoed en hoe deze factoren kunnen worden ingezet door actoren om de kans op het slagen van een herbestemming te vergroten. Door de contextspecifieke kenmerken van de cases wordt geen poging gedaan om uitspraken te doen voor alle betrokken partijen. In de conclusie wordt een antwoord gegeven op de hoofdvraag, die in de inleiding reeds is opgesteld en geldt als centraal thema binnen dit onderzoek. De centrale vraag luidt als volgt:

‘Wat zijn kansen en bedreigingen bij herbestemming van industrieel erfgoed en op welke manier kunnen betrokken actoren omgaan met deze factoren om de kans op het slagen van een herbestemming te vergroten?’

Naast een antwoord op de hoofdvraag, worden in dit hoofdstuk ook de discussie beschreven. Hierin wordt een inhoudelijke en procesmatige reflectie getoond en worden aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

6.1 ANTWOORD OP DE HOOFDVRAAG

Een combinatie van de literatuurstudie en de resultatensectie heeft het antwoord op de hoofdvraag gevormd. Leidraad binnen deze secties waren de deelvragen die in het inleidende hoofdstuk zijn opgesteld. Een terugkoppeling naar deze deelvragen:

- Wat is de relatie tussen industrieel erfgoed en herbestemming?
- Welke kansen en bedreigingen spelen een rol bij de herbestemming van industrieel erfgoed?
- Op welke mogelijke manieren kunnen actoren inspelen op kansen en bedreigingen, om op die manier de kans op het slagen van een herbestemming te vergroten?

De eerste deelvraag, ‘wat is de relatie tussen industrieel erfgoed en herbestemming?’, is in de literatuurstudie behandeld. Hierin is eerst beschreven wat wordt verstaan onder industrieel erfgoed en wat wordt verstaan onder herbestemming. In beide gevallen is een overzicht gegeven van de ontwikkeling van beide begrippen door de jaren heen. Een combinatie van de definities van industrieel erfgoed en herbestemming heeft gezorgd voor een definitie waarin beide begrippen zijn geïntegreerd. Herbestemming van industrieel erfgoed wordt gezien als ‘de verandering van de oorspronkelijke functionele bestemming van een gebouw waar voorheen grootschalige vervaardiging van producten heeft plaatsgevonden’. Hierbij kunnen de verdere afbakeningen die in de afzonderlijke definities zijn opgenomen in het achterhoofd worden gehouden.

De tweede en derde deelvraag zijn in zowel de theorie als de empirie behandeld. De synthese van de theorie die in paragraaf 5.4.2 is behandeld, heeft duidelijk gemaakt welke kansen en bedreigingen vanuit de praktijk kunnen worden aangedragen en welk van deze kansen en bedreigingen relevant zijn bij herbestemming van industrieel erfgoed. Hiermee dient deze paragraaf als opmaat voor de conclusie. Uit de synthese van de theorie wordt niet duidelijk op

welke kansen en bedreigingen de nadruk heeft gelegen binnen de cases. De mate van relevantie verschilt namelijk. Hier ligt binnen deze concluderende paragraaf de nadruk op.

Eerst worden de kansen en bedreigingen beschreven waar geen invloed op kan worden uitgeoefend, vervolgens de kansen en bedreigingen die op een rationele manier een bijdrage leveren aan een herbestemming en als laatste de kansen en bedreigingen waar dieperliggende motieven aan ten grondslag liggen. Deze beschrijving vormt het antwoord op de tweede deelvraag, namelijk welke kansen en bedreigingen een rol spelen bij de herbestemming van industrieel erfgoed.

Onbeïnvloedbare bedreigingen

Uit de praktijk van dit onderzoek komt een aantal kansen en bedreigingen naar voren waar geen invloed op kan worden uitgeoefend. Het gaat hierbij om de verandering van het College van B&W eens in de vier jaar, die als bedreiging naar voren komt. Reden hiervoor is dat een ander college voor een andere opstelling ten opzichte van het desbetreffende houding kan zorgen. Dit zorgt er voor dat de continuïteit van een herbestemming niet altijd even goed gewaarborgd kan worden. Dit klinkt als een bedreiging en dat is het ook wel, maar het politieke systeem in Nederland valt niet aan te passen op deze negatieve gevolgen voor herbestemming. Het enige wat gedaan kan worden door betrokken partijen, is er bewust van zijn dat deze verandering een keer per vier jaar plaatsvindt.

Ditzelfde geldt voor de in de resultatensectie als bedreiging benoemde calamiteiten die hebben plaatsgevonden bij de herbestemmingen die in dit onderzoek zijn behandeld. Er kan weinig invloed worden uitgeoefend op het voorkomen van een brand of een instorting van een deel van de fabriek, los van het zo snel mogelijk willen herbestemmen van de fabriek. Leegstand, achterstallig onderhoud en verpaupering vergroten namelijk wel de kans op een calamiteit. Het is alleen niet reëel om te stellen dat een brand het gevolg is van een te trage besluitvorming, en deze bedreiging wordt daarom als onbeïnvloedbaar beschouwd.

De laatste bedreiging die wordt aangeduid, maar waar weinig aan gedaan kan worden, is de economische crisis. Uiteraard heeft de crisis er voor gezorgd dat de herbestemmingen vertragingen hebben opgelopen en veel herbestemmingen in het algemeen zijn door de crisis niet van de grond gekomen. De actoren die in dit onderzoek bij de herbestemmingen betrokken zijn geweest hebben echter geen invloed gehad op deze gebeurtenis.

Beïnvloedbare kansen en bedreigingen

Naast kansen en bedreigingen waar geen invloed op uitgeoefend kan worden, zijn er ook kansen en bedreigingen waar juist wel invloed op uitgeoefend kan worden. Deze kansen en bedreigingen kunnen worden gezien als randvoorwaarden waar binnen een herbestemming plaats kan vinden. Het gaat hierbij om draagvlakcreatie met daaraan gekoppeld steun vanuit de samenleving, de verlaging van het volume en het verkrijgen van subsidies. Wanneer op deze aspecten wordt ingezet, ontstaan kansen. Het is voor de betrokken actoren een bewuste keuze om hier op in te zetten, of om dit juist niet te doen. Uit de empirie blijkt dat hierop inzetten wel verstandig is: er is gebleken dat subsidies, draagvlak en een laag volume allen zorgen voor een snellere besluitvorming. Met geld is meer mogelijk, draagvlak en een laag of lager volume zorgen voor minder procedures tegen de plannen.

Rationele versus irrationele kansen en bedreigingen

Gesteld kan worden dat de kansen en bedreigingen die hierboven worden beschreven, op een rationele manier invulling geven op wat in de hoofdvraag wordt gesteld. Het verstrekken van subsidies en steun vanuit de samenleving als kansen en de slechte staat van het industrieel erfgoed en tegenwerking vanuit de gemeenteraad als bedreigingen, zijn allemaal rationeel en beïnvloedbaar. Deze aspecten worden in de theorie benoemd en bevestigd door de praktijk. Ze zijn een logisch gevolg van de wereld waarin we leven. Meer geld is altijd positief en steun vanuit de samenleving heeft ook logische positieve gevolgen voor de rest van het plan.

Wat ook uit de interviews naar voren is gekomen en voor meer dieperliggende en interessante ontdekkingen heeft gezorgd, zijn de kansen en bedreigingen die op de achtergrond bij de betrokken actoren hebben gespeeld tijdens het gehele proces van herbestemming. Het gaat hierbij om kansen en bedreigingen die worden gevormd door de specifieke achtergrond van elke case. Als basis hiervoor geldt de persoonlijke band van de betrokken partijen met het erfgoed. Door de lange periode die over een herbestemmingstraject heen gaat en de vele moeilijkheden waar men mee te maken krijgt, raken mensen persoonlijk verbonden met het project.

Dit zorgt ervoor dat soms voorbij wordt gegaan aan de rationaliteit. Het industrieel erfgoed heeft een aantrekkende werking voor de betrokken actoren. Er is lef en doorzettingsvermogen voor nodig om het project uiteindelijk te kunnen laten slagen. Nog sterker gesteld zijn er soms een paar 'gekken' nodig om op lastige momenten door te zetten en het positieve van de hele herbestemming te blijven belichten. Vanuit de empirie is duidelijk geworden dat 'change events' hier een belangrijke rol in kunnen spelen. Juist wanneer de tegenslagen het grootst zijn, kan dit voedingsbodemp geven voor nieuwe ideeën en het zien van nieuwe mogelijkheden. Dit, ondanks dat herbestemmingen in de praktijk taaie ontwikkelprocessen zijn waar veel tijd overheen gaat.

Actoren en de kans van slagen van een herbestemming

Op de vraag hoe actoren de kansen en bedreigingen kunnen gebruiken om de kans op een herbestemming te doen vergroten, kan vanuit het voorgaande een antwoord worden gegeven. Daarmee vormt deze paragraaf tevens het antwoord op deelvraag 3. Voor alle partijen is het ten eerste zaak dat alle kennis die in het project gestopt wordt, ook bewaard blijft. Uit het onderzoek is gebleken dat de duur van de herbestemmingstrajecten er voor zorgt dat er intern bij partijen wisselingen plaatsvinden in bezetting. Overlevering van kennis en ervaringen is daarin een goede manier om de continuïteit binnen een project te waarborgen. Daarnaast zijn er voor de actoren afzonderlijk ook nog aspecten te benadrukken die de kans op het slagen van een herbestemming kunnen vergroten.

Vanuit de kansen en bedreigingen is naar voren gekomen, dat de gemeente de volgorde van contract- en planvorming kan aangrijpen als kans. Eerst alles vast timmeren met contracten kan in de planvorming vertraging opleveren. Eerst planvorming en daarna contractvorming kan zorgen voor een goede basis voor de rest van de herbestemming. Andere partijen zijn uiteraard ook betrokken bij dit proces, maar voor gemeenten, die steeds meer een faciliterende rol binnen het planvormingsproces krijgen, is dit een goede manier om hier op in te spelen.

Voor de ontwikkelaar is het belangrijk dat de plannen die worden ingediend, niet te grootschalig zijn. In deze kans zit een belangrijke tijdsdimensie verscholen. Inherent aan de conjunctuur van de economie, is de conjunctuur van de vastgoedmarkt. In tijden van economische voorspoed,

waarin veel geld te besteden is, zijn ontwikkelaars snel geneigd om grootse plannen te ontwikkelen. Ditzelfde is terug te zien in de cases die in dit onderzoek zijn behandeld: voor de crisis hadden de ontwikkelaars herbestemmingsvoorstellen met groot volume. Waar echter toen al tegenaan werd gelopen, was dat de buurt het niet eens was met deze plannen. En de mening van de buurt is niet gebaseerd op de economische conjunctuur maar op gevoelens die te allen tijde spelen. Uit de cases blijkt dat plannen met een groot volume hierbij altijd op weerstand vanuit de omgeving zullen stuiten. Een kans voor ontwikkelaars is dus om los van de conjunctuur, die er zoals het er eind 2016 uitziet weer omhoog gaat, kleinschalige plannen te ontwikkelen met aandacht voor de omgeving en niet voor de eigen portemonnee.

Voor de eigenaren, die vooral aan het begin van het herbestemmingsproces betrokken zijn bij eventuele verkoop van de fabriek, komen uit de empirie geen specifieke kansen of bedreigingen naar voren. Wel zijn er kansen en bedreigingen die betrekking hebben op de eigenaren, in combinatie met de andere key stakeholders. Het gaat hierbij om de aanwezige kennis op het project die een kans is en de volgorde van contract- en planvorming. Vanuit de wetenschappelijke literatuur is naar voren gekomen dat de bereidheid tot verkoop van het industrieel erfgoed door eigenaren een kans is. Hoewel dit niet vanuit de empirie is bevestigd of naar voren is gekomen als specifieke kans, kan wel worden aangenomen dat het inderdaad voordelig is wanneer eigenaren bereid zijn om het industrieel erfgoed van de hand te doen.

Uit de cases is naar voren gekomen dat het voor eindgebruikers soms lastig is om mee te komen met alle facetten van het herbestemmingsproces. Vaak hebben de culturele functies een bestuur dat bestaat uit vrijwilligers of mensen die niet gewend zijn met het werken met grote begrotingen en dergelijke. Een kans voor deze eindgebruikers is om zelf initiatief te tonen bij moeilijkheden en de manier waarop deze aangepakt kunnen worden en om, hoewel dit soms lastig blijkt te zijn, niet voor alles aan te kloppen bij de gemeente.

De laatste actor die in dit onderzoek wordt onderscheiden, de omwonenden, kan niet echt inspelen op kansen om de herbestemming te doen slagen. In theorie zou kunnen worden gesteld dat wanneer de buurt weinig aanklachten indient, het proces sneller verloopt en dat dit een kans is voor de herbestemming. Dit is echter krom, omdat de kracht van de buurt juist ligt in het kritisch zijn op de gemaakte plannen omdat zij niet per se als doel hebben om een herbestemming te doen slagen. Wel is het voor omwonenden wenselijk dat er een mooie nieuwe invulling wordt gegeven aan het industrieel erfgoed: ook uit de cases blijkt dat de buurt een goed plan prevaleert boven een leegstaande, verpauperde fabriek.

6.2 DISCUSSIE

In de inleiding van dit onderzoek is naar voren gekomen dat er mede door de veranderde, complexere wordende context van de ruimtelijke ordening een opgave ligt in het herbestemmen van industrieel erfgoed. Deze opgave wordt wel gevoed door de positieve gedachte dat herbestemming op vele manieren kan bijdragen aan een positieve impuls voor steden of omliggende gebieden van het desbetreffende erfgoed.

Vanuit de wetenschappelijke relevantie is duidelijk geworden dat in de wetenschappelijke literatuur veel onderzoek wordt gedaan naar de effecten van herbestemming van industrieel erfgoed en dat deze effecten aantoonbaar positief zijn voor de omgeving, maar dat de manier waarop deze herbestemmingen op een zo goed mogelijke manier gerealiseerd kunnen worden, onderbelicht blijft. Lange & McNeil (2004) hebben dit probleem onderstreept en hebben

aangegeven dat verder onderzoek naar mechanismen om op een juiste manier te herbestemmen wenselijk zijn om dit proces te bevorderen. Het kennisgat dat hier aanwezig is, wordt in dit onderzoek aangevuld met relevante informatie aan de hand van wetenschappelijke informatie die Loures (2015) als mogelijke manier ziet om onderzoek te doen naar herbestemmingen in het algemeen: namelijk via case studies met oog op menselijke belangen.

De combinatie van twee bovengenoemde gegevens heeft ervoor gezorgd dat nieuwe kennis is opgedaan over de herbestemming van industrieel erfgoed. Enerzijds door niet alleen naar succesfactoren te kijken, die in dit onderzoek naar kansen kunnen worden vertaald, maar door ook naar bedreigingen te kijken. Anderzijds heeft de andere manier van onderzoek doen gezorgd voor nieuwe mogelijke mechanismen die het proces van herbestemming kunnen bevorderen.

Inhoudelijk uit zich dit door de kennis die is verworven uit het onderzoek van Lange & McNeil (2004) af te zetten tegen de resultaten van dit onderzoek. Er zijn veel overeenkomstige kansen / succesfactoren zoals steun vanuit de samenleving, politieke steun, creatie van werkgelegenheid, lage kosten en subsidies. Dit onderzoek heeft ook gezorgd voor bedreigingen zoals brand en de economische crisis. Nog interessanter zijn echter de uitkomsten die zijn verworven door de gesprekken die zijn gevoerd met de geïnterviewden. Deze gesprekken, die door de onderzoeker aan elkaar zijn gekoppeld door middel van het stellen van vragen over eerdere interviews, hebben geleid tot het aan bod komen van dieperliggende kansen en bedreigingen. Dit is het gevolg van de manier van onderzoek doen, die in lijn ligt met wat Loures (2015) heeft gesteld. Het gaat hier om change events als katalysator in het herbestemmingsproces en de persoonlijke betrokkenheid die geïnterviewden hebben gekregen bij de herbestemming waar zij zich mee bezig hebben gehouden.

Met name deze twee uitkomsten leveren een toevoeging aan het onderzoek van Lange & McNeil (2004) en vullen een kennisgat op dat door deze auteurs en Loures (2015) is aangestipt. Het zou interessant kunnen zijn om verder onderzoek te doen naar deze mechanismen om op die manier meer concrete informatie te verwerven over de praktische implicaties ervan.

LITERATUURLIJST

Artikelen en boeken

Alker, S., V. Joy, P. Robert & N. Smith (2000), The Definition of Brownfield. *Journal of Environmental Planning and Management*, 43 (1), pp. 49-69.

Ashworth, J. (1994), *Building a New Heritage: Tourism, Culture and Identity in New Europe*. London: Routledge.

Boeije, H., H. 't Hart en J. Hox (2009), *Onderzoeksmethoden*. Den Haag: Boom Lemma Uitgevers.

Boxtel, C. van (2009), *Geschiedenis Erfgoed en Didactiek*. 1e druk. Amsterdam: Erfgoed Nederland.

Bregman, A.G. & R.W.J.J. de Win (2005), *Publiek-private samenwerking bij de ruimtelijke inrichting en haar exploitatie*. Rotterdam: Wolters Kluwer.

Bryman, A. (2012), *Social Research Methods*. New York: Oxford University Press

Bryson, J. (2004), What to do when stakeholders matter? Stakeholder identification and analysis techniques. *Routledge*, 6 (1), pp. 21-53

Buitelaar, E., S. Feenstra, M. Galle, J. Lekkerkerker, N. Sorel & J. Tennekes (2012), *Vormgeven aan de Spontane Stad: belemmeringen en kansen van organische stedelijk herontwikkeling*. Den Haag/Amsterdam: PBL/Urhahn Urban Design.

Bullen, P. & P. Love (2011), A new future for the past: A model for adaptive reuse decision-making. *Built environment project and asset management*, 1 (1), pp. 32-44.

Chappell, A.T., E. Monk-Turner & B.K. Payne (2011), Broken Windows of Window Breakers: The Influence of Physical and Social Disorder on Quality of Life. *Justice Quarterly*, 28 (3), pp. 522-540).

Cizler, J., J. Pizzera & W. Fischer (2014), Industrial heritage as a potential for redevelopment of post-industrial areas in Austria. *ACEG+ Journal for Architecture, Civil Engineering, Geodesy and other related scientific fields*.

Cobouw (2015), *Erfgoed katalysator gebiedsontwikkeling*. Cobouw: Dagblad voor de bouw, 30 juli 2015. Geraadpleegd op 18 februari 2016.

Crafts, N. (2010), *Explaining the First Industrial Revolution: Two Views*. Coventry: Department of Economics, University of Warwick, 10, pp. 1-17.

Davison, G. & C. Legacy (2014), Positive Planning and Sustainable Brownfield Regeneration: The Role and Potential of Government Land Development Agencies. *International Planning Studies*, 19 (2), pp. 154-172.

Davy, B. (2008), Plan it without a condom! *Planning theory*, 7(3), pp. 301-317.

Dibbitts, H.C. & S.M. Elpers & P.J. Margry & A. van der Zeijden (2011), *Immaterieel erfgoed en volkscultuur. Almanak bij een actueel debat*. Amsterdam : Amsterdam University Press, 2011.

- Duijn, M. van, J. Rouwendal & R. Boersema (2016), Redevelopment of industrial heritage: insights into external effects on house prices. *Regional Science and Urban Economics*, 57, pp. 91-107.
- Douglas, J. (2006), *Building Adaptation*. Oxford and Burlington, Butterworth Heinemann.
- Florida, R. (2003), *The Rise of the Creative Class*. New York: Basic Books.
- Frantal, B., J. Kunc, P. Klusacek & S. Martinat (2015), Assessing succes factors of brownfield regeneration: international and inter-stakeholder perspective. *Transylvanian Review of Administrative Sciences*, 44, pp. 91-107.
- Frijhoff, W. (2007), *Dynamisch Erfgoed. Heeft de cultuurgeschiedenis toekomst?* Tweede druk. Amsterdam: Pearson education.
- Haak, M & E. Heurkens (2015), Innovatie bij vastgoedontwikkelaars: typologieën en strategieën. *Real Estate Quarterly*, pp. 48-54.
- Harmesen, H. (2008), *De Oude kaart van Nederland: Leegstand en herbestemming*. Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.
- Hek, M., J. Kamstra & R.P. Geraerds (2004), *Herbestemmingswijzer: Herbestemming van bestaand vastgoed*. Publicatiebureau Bouwkunde, Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Henket, H.A.J., de Jonge, W. & Janse, H. (1990), *Het Nieuwe Bouwen en Restaureren. Het bepalen van de gevolgen van restauratiemogelijkheden*. Den Haag: Sdu Uitgeverij.
- Hermans, L. & A. Thissen (2009), Actor analysis methods and their use for public policy analysts. *European Journal of Operational Research*, 196 (2), pp. 808-818.
- Heurkens, E. (2012), *Privaat-gestuurde gebiedsontwikkeling. Sturing, samenwerking & effecten in Nederland en Engeland*. Technische Universiteit Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling Real Estate & Housing.
- Hill, T. R. Westbrook (1997), SWOT Analysis: It's time for a Product Recall. *Long Range Planning*, 30 (1), pp. 46-52).
- Horicka, J. (2013), *Industrial Heritage in Urban Context*.
- Hudson, K., (1979), *World Industrial Archaeology*. Cambridge University Press, Cambridge.
- Janssen I., A. Borgers & H. Timmermans (2014), Stakeholders' preferences and adaptive behaviour in retail-location choice decisions. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2014, 41, pp. 307-322.
- Jayne, M. (2006), *Cities and Consumption. Critical Introductions to Urbansim and the City*. Routledge, London and New York.
- Klijn, E. (1997), Policy networks: An overview. *Managing Complex Networks*. Sage, London, England, pp. 14-34.

Krabben, E. van der (2011), Gebiedsontwikkeling in zorgelijke tijden. Kan de Nederlandse ruimtelijke ordening zichzelf nog wel bedruipen?

Kvale, S. (1983), The Qualitative Research Interview. *Journal of Phenomenological Psychology*, 14 (1), 171-196.

Lange, D.A., McNeil, S., (2004), Clean it and they will come? Defining successful brownfield development. *Journal of Urban Planning and Development*, (130), pp. 101-108.

Leeuwen, van, M. (2012), Industrieel erfgoed vormt inspirerende werkomgeving. *Vastgoedmarkt*, 29-02-2012, pp. 66-68.

Lewis, P. (2010), What next for European CMBS Workouts?, London, Groot-Brittannië: CBRE Real Estate Finance.

Lorentzen A. & C. Hansen (2009), The Role and Transformation of the City in the Experience Economy: Identifying and Exploring Research Challenges. *European Planning Studies*, 17 (6), pp. 817-827.

Loures, L. (2008), Industrial heritage: the past in the future of the city. *Wseas transactions on environment and development*, 8 (4), pp. 687-696.

Loures, L. (2015), Post-industrial landscapes as drivers for urban redevelopment: Public versus expert perspectives towards the benefits and barriers of the reuse of post-industrial sites in urban areas. *Habitat international*, 45, pp. 72-81.

Lowenthal, D. (1998), *The Heritage Crusade and the Spoils of History*. Cambridge University.

Mackaaij, R. & E. Nozeman (2014), *Projectfinanciering in crisistijd: verkenning van de rol van alternatieve financieringsbronnen op de Nederlandse vastgoedontwikkelingsmarkt*. Amsterdam School of Real Estate.

Marcuse, P & et al. (2009), *Searching for the Just City: Debates in Urban Theory and Practice*. Columbia, Routledge.

Merrien, F. (1998), Governance and modern welfare states. *International Social Science Journal* 55 (104), pp. 55-67.

Mokyr, J. (2009), Intellectual Property Rights, the Industrial Revolution, and the Beginnings of Modern Economic Growth. *American Economic Review: Papers & Proceedings*, 99 (2), pp. 349-355.

Nijhof, P. (1980), *Monumenten van bedrijf en techniek: een terreinverkenning*. Artikel over de achtergronden van Industriële Archeologie in opdracht van Groniek.

Nutt, P. (2002), *Why Decisions Fail: Avoiding the Blunders and Traps That Lead to Debacles*. Berrett-Koehler Publishers, San Fransisco.

Nutt, P. & R. Backoff (1992), *Strategic management of public and third sector organizations*, first edition. Jossey Bass Inc, San Francisco.

- Opdenakker, R. (2006), Advantages and Disadvantages of Four Interview Techniques in Qualitative Research. *Forum: Qualitative Social Research*, 7 (4), artikel 11 september 2006.
- Osborne, D., and T. Gaebler (1997), *Der innovative Staat*. Wiesbaden, Germany: Gabler.
- Park, R., E. Burgess & R. McKenzie (1967), *The City*. The University of Chicago Press, Chicago and London.
- Pine, & Gilmore (1998), Welcome to the Experience Economy. *Harvard Business Review*, 76 (4), pp. 97-105.
- Rahmat, I. (1997), *The planning and control process of refurbishment projects*. PhD thesis, University College London.
- Randeraat, G. (2006), *Sturen van complexiteit in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling*. Masterthesis Master City Developer.
- Rip, M. (2016), Een stukje industrieel erfgoed kwijnt nu weg. *Algemeen Dagblad*, Groene Hart, p. 4.
- Rizzo, E., M. Pesce, L. Pizzol, F.M. Alexandrescu, E. Giubilato, A. Critto, A. Marcomini & S. Bartke (2015), Brownfield regeneration in Europe: identifying stakeholder perceptions, concerns, attitudes, and information needs. *Land use policy*, 48, pp. 437-453.
- Roo, de, G. & H. Voogd (2004), Challenging Urban Environmental Conflicts. *Environmental and Infrastructure Planning. Geo Pers*, pp. 59-80.
- Rosell, S.A., (1999), *Renewing governance: Governing by learning in the information age*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Ruso, A.P., (2002), The "Vicious Circle" of Tourism Development in Heritage Cities. *Annals of tourism research*, 29 (1), pp. 165-182.
- Senarclens, P. de (1998), Governance and the crisis in the international mechanisms of regulation. *International Science Journal*, 55 (155), pp. 91-104.
- Spit T. & P. Zoete (2009), *Ruimtelijke Ordening in Nederland: Een introductie in het vakgebied*. Den Haag, Sdu uitgevers.
- Syms, P.M. (1994), The funding of developments on derelict and contaminated sites, in: R. Ball & A.C. Pratt (Eds). *Industrial Property Policy and Economic Development*. London, Routledge.
- Teisman, G. (2012), *Proceskunst: Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl*. Innovatieprogramma NederLand Boven Water.
- Teisman, G., A. van Buuren & L. Gerrits (2009), *Managing Complex Governance Systems: Dynamics, Self-Organization and the Coevolution in Public Investments*. Routledge Critical Studies in Public Management.
- vanLandingham, W. & P.B. Meyer (2002), *Public Strategies for Cost-Effective Community Brownfield Redevelopment*. University of Louisville: Center for Environmental Policy and Management.

Versteegen, J. & R.M. Rijkers (2007), *Managen van onzekerheden: risico's en kansen bij grote projecten*.

Williams, B. & I. Boyle (2012), *The Role of Property Tax Incentives in Urban Regeneration and Property Market Failure in Dublin*. *Journal of Property Tax Assessment & Administration*, 9 (2), pp. 5-21.

Websites

Ambitiedocument Bendorp (2013),
https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/plannen_en_projecten/bensdorp/raadsbesluiten/Bijlage_bij_raadsbesluit_26.09.2013_Ambitiedocument_Bensdorp.pdf Geraadpleegd op 12 oktober 2015.

Boei (2015),
<http://www.boei.nl/de-organisatie-van-boei> Geraadpleegd op 14 april 2016.

Cacaofabriek (2016),
<http://www.cacaofabriek.nl/> Geraadpleegd op 18 februari 2016.

Cereolfabriek (2016),
<http://www.cereolfabriek.nl/> Geraadpleegd op 18 februari 2016.

E-FAITH (2013),
http://www.e-faith.org/documents/2015/COE20130215_EN.pdf. Geraadpleegd op 10 oktober 2015.

Eindhovens Dagblad (2014),
<http://www.ed.nl/regio/helmond/onvrede-over-parkeren-op-suytkade-helmond-bewoners-moeten-zelf-ook-betalen-1.4451249> Geraadpleegd op 17 november 2016.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2016),
<http://cultureelerfgoed.nl/> Geraadpleegd op 21 januari 2016.

Rijksoverheid (2015),
http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/monumenten-en-erfgoedarcheologie/monumenten?utm_campaign=sea-t-cultuur-amonumenten&utm_term=%2Brijksmonumenten&gclid=CPK1kv0jiL4CFckjwwodu6EA3g
Geraadpleegd op 2 november 2015.

Toornend Partners (2016),
<http://www.programmavaneisen.com/doel-programma-van-eisen/> Geraadpleegd op 14 november 2016.

Unesco (2015),
<http://unesco.nl/cultuur/immaterieel-erfgoed> Geraadpleegd op 2 november 2015.

Wever, M. (2009), *Erfgoed, toerisme en identiteit*. Erfgoedloket,
http://erfgoedloket.nl/wp-content/uploads/2009/03/essay_museumwerf_vreeswijk.pdf.
Geraadpleegd op 4 november 2015.

Overig

Crisis- en herstelwet (2016), artikel 1.1.

Van Dale (2016), Groot woordenboek van de Nederlandse taal.

<http://www.vandale.nl/opzoeken?pattern=industrie&lang=nn#.VlyBcPkvfIU> Geraadpleegd op 13 maart 2016.

Powerpoint Meyster's Buiten (2016), op verzoek, op te vragen via bobmooij3@hotmail.com

BIJALGE 1: TOPICLIJST

INTERVIEW (INSTANTIE)

Datum en tijd:

Locatie:

Respondent:

Inleidende vragen

Wat is uw functie binnen (instantie)?

Wat is de motivatie geweest van (instantie) om (het industrieel erfgoed) te herbestemmen?

Wat waren de belangen van (instantie) bij deze herbestemming?

Vragen over het proces rondom de herbestemming van (het industrieel erfgoed)

Welke partijen zijn er naast (instantie) bij de herbestemming betrokken geweest?

Wie was de eigenaar op het moment van de start van de herbestemming?

Hoe was de samenwerking tussen de verschillende partijen?

Was er sprake van openheid over verschillende belangen?

Wat was de rol van (instantie) in de samenwerking?

Heeft de gemeente (naam) zich flexibel opgesteld als in de zin van bijvoorbeeld snelle besluitvorming, meewerking vanuit de politiek?

Is er een Programma van Eisen of een Ambitiedocument (oid) opgesteld als uitgangspunt voor de plannen?

Was er sprake van samenwerking met hetzelfde doel? Denkt u dat dit belangrijk is geweest voor het slagen van de herbestemming?

Op welke manier is de communicatie tussen de verschillende partijen afgestemd? Meetings? Hoe was de communicatie naar buiten toe? Vanuit de gemeente of vanuit de ontwikkelaar?

Was er steun vanuit de samenleving voor de herbestemmingsplannen?

Op welke manier heeft (instantie) draagvlak gecreëerd voor de herbestemmingsplannen?

Als u kijkt naar de zojuist behandelde punten, zoals de flexibiliteit van de gemeente, het opstellen van een PvE of Ambitiedocument, samenwerking met hetzelfde doel, de communicatie naar buiten, steun vanuit de samenleving en draagvlakcreatie, welke van deze factoren zijn dan van kritiek belang voor het slagen van de herbestemming? En welke zijn niet van belang?

Vragen over de financiën rondom de herbestemming van (het industrieel erfgoed)

Was er inzicht in de eigendomsverhoudingen en de financiële situatie van alle betrokken partijen bij de start van de herbestemming?

Was er een duidelijke budgettering en begroting bij de start van het project?

Waren er subsidies beschikbaar om de herbestemming van de grond te krijgen?

Waren deze subsidies nodig om de begroting rond te krijgen?

Is er bij de ontwikkelaar en de gemeente Bussum gekeken naar de mogelijke winsten op de lange termijn? Of lag de focus op korte termijnwinsten?

Was er bereidheid van de eigenaren om (het industrieel erfgoed) te verkopen?

Hoe zijn de eindgebruikers voor de functies gevonden?

Als u kijkt naar de zojuist behandelde punten, zoals het financiële inzicht bij de start van het project en de financiële situatie, de duidelijke begroting, de beschikbare subsidies, de lange/korte termijnwinsten en de bereidheid van de eigenaren om (het industrieel erfgoed) te verkopen, welke van deze factoren zijn dan van kritiek belang voor het slagen of falen van de herbestemming? En welke zijn niet van belang?

Vragen over (locatie)kenmerken van (het industrieel erfgoed)

In welke staat was (het industrieel erfgoed) toen er werd begonnen met de herbestemming?

Was er veel informatie aanwezig over de afmetingen van (het industrieel erfgoed)?

Is er sprake van veel nabijgelegen industrieel erfgoed?

Is er veel werkgelegenheid gecreëerd voor de omgeving door de herbestemming?

Heeft het voor (instantie) meegespeeld dat (het industrieel erfgoed) in een stad ligt? Makkelijke ROI dan op het platteland?

Heeft (instantie) ervaring met het herbestemmen van industrieel erfgoed?

Als u kijkt naar de staat van (het industrieel erfgoed), de aanwezige informatie, de hoeveelheid nabijgelegen industrieel erfgoed, de creatie van werkgelegenheid door de herbestemming, de ervaring van (instantie), welke van deze factoren zijn dan van kritiek belang voor het slagen of falen van een herbestemming? Welke zijn niet van belang?

Afsluitende vragen

Zijn er nog factoren die niet zijn behandeld maar die wel een rol hebben gespeeld bij het slagen van de herbestemming? En voor het falen?

Heeft u contactgegevens van de andere betrokken partijen zodat ik daar ook een interview bij kan afnemen?

Wilt u een exemplaar van mijn uiteindelijke scriptie ontvangen?

Mag ik u nog eventueel aanvullende vragen stellen per e-mail?

BIJLAGE 2: TRANSCRIPTIES

Transcripties van de interviews zijn op verzoek beschikbaar bij de auteur (bobmooij3@hotmail.com)