

Leegstand en herbestemming van molens,
boerderijen, kastelen en buitenplaatsen

ERFGOED ENSEMBLES IN ZUID- LIMBURG

Nationaal
Landschap
Zuid-Limburg

Leegstand en herbestemming van molens,
boerderijen, kastelen en buitenplaatsen

ERFGOED ENSEMBLES IN ZUID- LIMBURG

In opdracht van Provincie Limburg, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,
Buitengoed Geul & Maas, Gemeenten Eijsden-Margaten, Gulpen-Wittem, Meerssen,
Nuth (Beekdaelen) en Valkenburg aan de Geul, en Stichting Het Limburgs Landschap

Gelders Genootschap
Elyze Storms-Smeets (eindredactie)

Inhoudsopgave

Voorwoord Toine Gresel	006	DEEL 02						DEEL 03	
Voorwoord Hubert Mackus	007	INSTRUMENTENKOFFER	054					SAMEN AAN HET WERK	104
SAMENVATTING	008	05				09		11	
AANBEVELINGEN	010	WERKWIJZER	056			FINANCIËN	088	CASUSSEN	106
DEEL 01		06				09.01 Introductie	090	11.01 Groote Molen, Meerssen	108
LEEGSTAND EN		KENNIS OVER				09.02 Financieel instrumentarium	090	11.02 Schaloen, Valkenburg	110
HERBESTEMMING	016	ERFGOEDENSEMBLES	062			09.02.01 Natuurschoonwet	091	11.03 Op de Bies, Schimmert	112
01		06.01 Introductie	064			09.02.02 Subsidies en fondsen:		11.04 Dobbelsteynhof, Margraten	114
INLEIDING	018	06.02 Kennis instrumentarium	066			Provinciale subsidie	092	11.05 Goedenraad, Eys	116
01.01 Projectdoel en scope	020	06.02.01 Leegstandsregister met				Nationaal Restauratiefonds	093		
01.02 Erfgoedensembles	021	quickscans	067			09.02.04 Crowdfunding	094		
01.03 Leeswijzer	021	06.02.02 Visie op erfgoedensemble	068			09.02.05 Subsidieloket herbestemming	095		
02		06.02.03 Duurzaamheidsscan	069					12	
DE ENSEMBLEGEDACHTE		06.02.04 Haalbaarheidsonderzoek	070			10		ERVARINGEN	
CENTRAAL	022	06.02.05 Netwerk Herbestemming				EN VERLEIDEN	096	UIT HET VELD	118
02.01 Boerderijen als ensembles	025	Groen Erfgoed	071			10.01 Introductie	098	12.01 Particuliere landgoedeigenaren:	
02.02 Molens als ensembles	026	07				10.02 Instrumenten om te verbinden en verleiden	099	Familie De Loë en Jurjen de Boer	120
02.03 Kastelen, buitenplaatsen en		ERFGOEDENSEMBLES				10.02.01 Schetsschuitmethode	100	12.02 Watermolens in Zuid-Limburg:	
landgoederen als ensembles	027	IN BELEID	072			10.02.02 Regionaal makelen	100	Ton Verstraelen en Michiel Purmer	122
03		07.01 Introductie	074			10.02.03 Herbestemmingsmarkt		12.03 Neercanne en St. Gerlach:	
DE STAND VAN LEEGSTAND	028	07.02 Beleidsinstrumentarium	076			en –contactdag	101	Camille Oostwegel en Edmond Staal	124
03.01 Leegstandsdefinitie	031	07.02.01 Erfgoedensembles				10.02.04 Monumentenpaspoort	102	12.04 Van leegstand naar herbestemming.	
03.02 Cijfers en analyse	031	in omgevingsvisies				of -brochure	102	Maastrichtse ervaringen:	
03.03 Voorkomen van leegstand, voorkomen		en omgevingsplannen	076			10.02.05 ErfgoedLab Limburg	103	Wethouder Krabbendam, Maastricht-LAB	126
van verval	033	07.02.02 Transformatiekaart	077					12.05 Erfgoedtoerisme:	
03.04 Leegstand en herbestemming		07.02.03 Ontheffen compensatieplicht						Anya Niewierra en Hanny Ras	128
bij boerderijen	034	(Structuurvisie Wonen						12.06 Kasteel Wijlre:	
03.05 Leegstand en herbestemming		Zuid-Limburg)	077					Brigitte Bloksma en Dik Mol	130
bij molens	036	07.02.04 Dynamisch voorraadbeheer	078					12.07 Klooster en kloosterboerderij Hoogcruts:	
03.06 Leegstand en herbestemming bij		07.02.05 Expeditie Ruimte – Het Kompas	079					Jonathan Wanders en Jo Aelmans	132
kastelen, buitenplaatsen en landgoederen	038	08						Met dank aan	134
04		EIGENAARSCHAP						Verder lezen	135
DE MARKT BEKEKEN	040	EN GEBRUIK	080					Nuttige websites	135
04.01 Een nieuwe functie vinden	042	08.01 Introductie	082					Colofon	136
04.02 Vrijtijdseconomie	044	08.02 Instrumenten eigenaarschap en gebruik	083						
04.03 Wonen	046	08.02.01 Collectief eigenaarschap,							
04.04 Gezondheid, bezinning en sport	048	collectieve visie	083						
04.05 Kantoren en kleinschalige bedrijvigheid	050	08.02.02 Tijdelijke bestemming							
04.06 Maatschappelijke functies	051	en anti-kraak	084						
04.07 Agrarische bedrijvigheid	052	08.02.03 Vrijwilligers	085						
		08.02.04 Visie op herbestemming:							
		functies in context	086						
		08.02.05 Aankoopstrategie	087						

Voorwoord Hubert Mackus gedeputeerde Provincie Limburg

Het verheugt me u deze publieksrapportage 'Erfgoed ensembles in Zuid-Limburg' te kunnen aanbieden.

Dit rapport is de weerslag van een jaar lang intensief samenwerken met partners aan de problematiek van herbestemming van erfgoedensembles in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In dit project hebben partners gezocht naar instrumenten om het duurzame hergebruik van monumentaal erfgoed in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg te stimuleren en versnellen. Daarnaast is onderzocht hoe de relatie van het monument met de tuin, het erf en het landschap herstelt of versterkt kan worden.

Een goede samenwerking, elkaar weten te vinden, is bij de aanpak van leegstand en herbestemming een essentiële voorwaarde. Het project heeft de samenwerking tussen overheidsmedewerkers erfgoed & ruimtelijk ordening en eigenaren & initiatiefnemers in het Zuid-Limburgse een stimulans gegeven.



Kasteel Borgharen. Foto: Albert Speelman, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2016.

Een succesvolle herbestemming van erfgoedensembles vraagt enerzijds een slimme inzet van instrumenten op het schaalniveau van het monument, maar is ook afhankelijk van aanpak en beleid van de overheid op gebiedsniveau. De aanbevelingen in deze rapportage geven ons, gemeente en overheid, handvatten voor onze rol in het bijeenbrengen van vraag- en aanbod en het faciliteren van eigenaren van monumentaal erfgoed. Niet alleen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg maar ook daarbuiten. Dank aan het Gelders Genootschap voor de uitvoering van dit project en de stimulering van die samenwerking. Tevens willen we de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bedanken voor de ondersteuning van het project en het getoonde vertrouwen in de aanpak. In de projectaanpak is op een meer praktische wijze aangehaakt bij de regionale gebiedsontwikkeling Buitengoed Geul & Maas. De ambitie om juist in dit karakteristieke gebied kastelen, buitenplaatsen een landgoederen nieuwe kansen en toekomstperspectief te bieden is geslaagd te noemen.

Ik nodig u uit samen aan de slag te gaan met de vijf aanbevelingen in deze rapportage!

Voorwoord Toine Gresel voorzitter Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg is een van de twintig nationale landschappen, die zich 'kenmerken door de specifieke samenhang tussen de verschillende onderdelen van het landschap, zoals natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing'. Zuid-Limburg is een gebied met een rijke geschiedenis, een hooggewaardeerd cultuurlandschap en veel monumentale panden. Wonen en werken in een Nationaal Landschap (en zeker in Zuid-Limburg!) betekent dat je verzekerd bent van een mooie, groene omgeving. Deze landschappelijke kwaliteiten moeten behouden blijven, duurzaam worden beheerd en waar mogelijk versterkt.



Het landelijke gebied van Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt gekenmerkt door een reliëfrijk cultuurlandschap. Nabij Bemelen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Ons landschap is de kurk waar onze Zuid-Limburgse economie op drijft. Daarom is er vanuit Nationaal Landschap Zuid-Limburg een manifest met hefboomprojecten opgezet, waaronder dit project over leegstand en herbestemming van erfgoedensembles. Leegstand en dreigende leegstand van monumenten is een zorg in het landelijk gebied van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Voor monumentale boerderijen en buitenplaatsen is het lastig een invulling te vinden. Verval van deze monumenten kan grote invloed op de kwaliteit van het landschap hebben. Daarnaast wordt in het landelijk gebied nog veel leegstand van agrarisch vastgoed verwacht. De transformatiemogelijkheden voor deze monumenten in het landelijk gebied zijn beperkt, omdat we in deze regio van diverse voorraden (winkels, wonen, kantoren e.a.) in kwantitatief opzicht te veel hebben.

De resultaten van dit project sluiten naadloos aan bij de doelen van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg: ondernemerschap in goede samenwerking met een excellente landschapskwaliteit.



Agrarisch landschap bij Terstraten. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Foto: P. van Galen, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

In Nationaal Landschap Zuid-Limburg ligt het aantal monumenten per 1000 inwoners ver boven het landelijke gemiddelde. Samen met de bijbehorende omgeving (ensemble) bepalen deze in belangrijke mate onze ruimtelijke en maatschappelijke identiteit. Zuid-Limburg zou zonder haar watermolens, carréboerderijen, vakwerkhuisen en kastelen niet hetzelfde zijn. Verval van deze **erfgoedensembles** als gevolg van leegstand kan grote invloed hebben op de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap.

In opdracht van Provincie Limburg leidde het Gelders Genootschap in 2018 het project over leegstand en hergebruik van **monumentale kastelen, buitenplaatsen, boerderijen en molens** in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Doel van dit project was te onderzoeken hoe de diverse stakeholders zoals eigenaren, overheden en marktpartijen meer sturing kunnen geven aan een versnelde herbestemming van monumentaal erfgoed in Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het project was een van hefboomprojecten van het 'Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuid-Limburg' en werd mede mogelijk gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en door Buitengoed Geul & Maas. De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth¹ en Valkenburg aan de Geul, en de Stichting het Limburgs Landschap deden mee met vijf complexe casussen: *Groote Molen, Meerssen; Landgoed Schaloen, Valkenburg; Boerderij Op de Bies, Schimmert; Hoeve Dobbelsteynhof, Margraten; en Landgoed Goedenraad, Eys.*

Voor genoemde gemeenten is een analyse gemaakt van leegstand bij monumentale kastelen, boerderijen en molens. Het overgrote deel van de onderzochte leegstaande erfgoedensembles zijn boerderijen. Tegelijkertijd is de verwachting dat in de komende jaren meer monumentale boerderijen leeg komen te staan na bedrijfsbeëindiging. Het betreft vaak grote hoeves en carré-boerderijen, die moeilijk te herbestemmen zijn. Ook bij historische landgoederen komt leegstand voor, met name bij de bedrijfsgebouwen zoals boerderijen, en is voor veel families een knelpunt. Watermolens zijn een aparte categorie wegens hun diversiteit aan waarden (natuur, erfgoed, waterkwaliteit, waterberging, etc.) en soms tegengestelde belangen.

Bij herbestemmen van genoemde erfgoedtypen is het essentieel dat de ensemblegedachte de basis vormt. Boerderijen, molens en kastelen zijn namelijk geen losstaande objecten. Het zijn erfgoedensembles: functioneel samenhangende ruimtelijke eenheden met een gedeelde geschiedenis. Dit zijn: de boerderij met bijgebouwen, erf, boomgaard, tuin en landerijen; de molen met molenaarsgebouw, waterloop, erf, boomgaard en molenbiotoop; het kasteel/landhuis met bijgebouwen, tuin, park, bossen, landerijen, visvijvers en boomgaarden. Daarbij gaat het niet alleen om een fysiek, ruimtelijk ensemble, maar ook om de functionele samenhang tussen de objecten.

Daarbij adviseren we om te denken in vier primaire schaalniveaus: 1. Gebouwen, 2. Erfgoedensembles, 3. Landschappelijke Zone, 4. (EU)Regio. Bij herbestemming is het

verstandig op elk schaalniveau stil te staan bij kansen en knelpunten. De gebiedsgerichte en casusgerichte werkwijzer en de instrumentenkoffer geven invulling aan de initiële vraag van het project: hoe kunnen de diverse partijen meer sturing geven aan een versnelde herbestemming van groene erfgoedensembles in Nationaal Landschap Zuid-Limburg? In het instrumentenkoffer komen de volgende thema's aan bod: 1. Kennis ontwikkelen en verspreiden, 2. Beleidsruimte bieden voor goede ontwikkelingen, 3. Eigenaarschap & Gebruik, 4. Financieel (Subsidies & Fondsen), en 5. Verbinden & Verleiden van partijen.

Dit rapport is bedoeld ter inspiratie. Het herbestemmingsproces is complex en blijft maatwerk en mensenwerk. Wees creatief!

¹ Gedurende dit project werkte Gemeente Nuth mee. Sinds 1 januari 2019 vormt Nuth samen met Onderbanken en Schinnen de nieuwe gemeente Beekdaalen.

AANBEVELINGEN



Dankzij de nauwe samenwerking met eigenaren, ondernemers, overheden, deskundigen en andere stakeholders heeft dit project veel nieuwe kennis opgeleverd met betrekking tot leegstand en herbestemming van groene erfgoedensembles in Zuid-Limburg. Specifiek voor provincie en gemeenten doen we aanbevelingen om de herbestemming van monumenten beter te faciliteren.

01 Pas de gebiedsgerichte werkwijzer ‘Herbestemming Erfgoedensembles’ toe

Het voorkomen en oplossen van leegstand en de zoektocht naar een nieuwe bestemming is een complex proces. De werkwijzer is bedoeld om te helpen de juiste stappen in het herbestemmingsproces te doorlopen en het juiste instrument te kiezen om van leegstand tot herbestemming te komen. Stel de **ensemblegedachte** centraal, zowel bij behoud van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten als bij nieuwe ontwikkelingen. Van een objectgerichte aanpak stappen we naar ensemblegerichte aanpak, waarbij we adviseren te denken in vier primaire **schaalniveaus**: 1. Gebouwen, 2. Erfgoedensembles, 3. Landschappelijke Zone, 4. (EU)Regio. Bij herbestemming is het verstandig op elk schaalniveau kansen, knelpunten en stakeholders voor samenwerking te inventariseren. Herbestemmen is een proces dat je **samen** doet. Hoe vroeger in het proces je met alle belanghebbenden om tafel zit, hoe beter! Betrek daarbij ook de omgeving. De initiatiefnemer krijgt op deze manier meer input vanuit de belangen van andere partijen, waardoor de kwaliteit wordt verbeterd en meer draagvlak ontstaat voor het uiteindelijke plan.

Behoud door ontwikkeling is al lange tijd het adagium. Een nieuwe functie vergt vaak aanpassingen binnen het ensemble. Herbestemming vraagt daarom om **flexibiliteit en een goede afweging** tussen enerzijds de instandhouding van cultuurhistorische waarden van de gebouwen en bijbehorende omgeving, en anderzijds het voldoen aan de ruimtelijke, functionele en financiële eisen van het nieuwe gebruik. Houd daarbij ook rekening met **duurzaamheids- en klimaataspecten**.

Lees verder: hoofdstuk 02, 04 en 05, § 03.04, 06.02.03, 10.02.04, 11.03

02 Bundel, ontwikkel en deel kennis over erfgoedensembles

Borg de erfgoedensembles in de **Erfgoedkaart** (voorheen Cultuurhistorische waardenkaart) die momenteel gemaakt wordt door de provincie en in het **Handvat Kernkwaliteiten** van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Dat kan samen in één keer opgepakt worden (bijvoorbeeld door een **landschapsbiografie** van Zuid-Limburg), of per keer door cultuurhistorische analyses van een individueel ensemble te koppelen aan de regionale erfgoedkaart. Bij grote ontwikkelingen adviseren we eigenaren en initiatiefnemers een cultuurhistorische **ensemblevisie** op te stellen, waaruit blijkt hoe de nieuwe ontwikkelingen aanhaken op de historische kwaliteiten en nieuwe kwaliteiten toevoegen. De nieuwe **Coöperatie Erfgoed Limburg** kan een rol spelen in deze kennisopgave.

Lees verder: hoofdstuk 02, § 06.01, § 07.01.02, 08.02.01

03 Geef erfgoedensembles ruimtelijke en maatschappelijke status

De erfgoedensembles bepalen in belangrijke mate onze ruimtelijke en maatschappelijke identiteit en verdienen het sterk verankerd te worden in onze maatschappij en in onze ruimtelijke kaders. Belangrijkste ruimtelijke instrument is het bestemmingsplan (vanaf 2021: omgevingsplan). Borg de erfgoedensembles in het bestemmingsplan en koppel hier een **dubbelbestemming** ‘landgoed’ of ‘agrarisches erfgoed’ aan. Neem de ensembles tevens op in de gemeentelijke **Omgevingsvisie** of in een op te stellen gemeentelijke Landschapsvisie.

Maatschappelijke status krijgen de erfgoedensembles door bij nieuwe ontwikkelingen, zoals herbestemming, sterk in te zetten op **participatie**. Laat de dorpsbewoners, de omwonenden mee denken in het proces, bijvoorbeeld in de vorm van een schetsschuit. Maatschappelijke (neven)functies zorgen voor sociale binding, borging en draagvlak. Erfgoed krijgt daarmee belang voor een grotere groep mensen. Mensen die zich wellicht via vrijwilligerswerk ook willen inzetten voor de instandhouding of op de bres gaan staan voor het behoud van het ensemble. **Modern nabuurschap**, noemen we dat.

Lees verder: § 07.02.01, 08.02.03, 09.02.04, 10.02.01

04 Overheid, neem de regie

Een overheid die stimuleert en meedenkt: dat is de wens van erfgoedeigenaren om nu al te werken vanuit wederzijds vertrouwen waarbij het doel ‘behoud van erfgoedensembles’ voorop staat. Zorg voor voldoende **capaciteit** binnen de provincie/gemeente en geef de ambtenaar naast de wettelijke taken een **sleutelrol** als verbinder en procesbegeleider. Een actieve overheid die op gemeentelijk, regionaal en provinciaal niveau ‘herbestemming van erfgoedensembles’ op de agenda heeft staan. Daarbij is de **Ladder Duurzame Verstedelijking** verplicht, beginnend bij: 1. Herbestemmen van monumentaal vastgoed; 2. Herbestemmen van niet-monumentaal vastgoed; 3. Nieuwbouw: inbreiden in kernen; 4. Nieuwbouw: nieuwe locaties. Op deze manier wordt een kans gegrepen om leegstaande monumentale gebouwen te (her)gebruiken en daarmee te behouden. Overheden hebben hierin zelf een **voorbeeldstellende rol**, door bijvoorbeeld eigen diensten en gesubsidieerde instellingen in leegstaande monumenten te vestigen. Nog belangrijker dan leegstand oplossen is het voorkomen ervan. Het gezegde ‘**voorkomen is beter dan genezen**’ is hierin toepasselijk. Mocht leegstand toch optreden (het herbestemmingsproces kan namelijk lang duren), dan is het belangrijk zorg te dragen voor de broodnodige ingrepen om verval te voorkomen.

Lees verder: hoofdstuk 02, 03, 04, 07 en 10, en § 06.02.01, 06.02.05, 08.02.04, 09.02.03, 10.02.05

05 Zet een ErfgoedLab Limburg op

Het voorkomen en oplossen van leegstand en het succesvol herbestemmen van erfgoedensembles is een complexe opgave. Een regionaal of provinciaal team van experts, zoals een **ErfgoedLab Limburg**, kan daarbij hulp bieden. Het zorgt voor een regionale binding en overzicht. Een multidisciplinair expertteam kan overheden, eigenaren, initiatiefnemers en marktpartijen door middel van **advies** en de inzet van hun **netwerk** helpen bij het proces van herbestemming. Het ErfgoedLab kan **vouchers** bieden voor het inhuren van experts voor het maken van een duurzaamheidsscan, haalbaarheidsonderzoek, inspectierapportage, quickscan of verkoopbrochure. Er kan ook een **makelpunt** aan gekoppeld worden: een non-commerciële website waarbij vraag en aanbod elkaar kan vinden.

Wij adviseren het **Netwerk Herbestemming Groene Erfgoedensembles** voort te zetten, door bijvoorbeeld jaarlijks een of meerdere werkateliers te organiseren voor de betrokken stakeholders. Uit de hoge opkomst van bijna 200 deelnemers bij de twee werkateliers in 2018 blijkt dat hieraan behoefte is! Dit netwerk kan worden gekoppeld aan de nieuwe Coöperatie Erfgoed Limburg. Het hoofddoel is om kennis en ervaringen uit te wisselen tussen overheden/bestuurders, eigenaren en initiatiefnemers, burgers, marktpartijen, erfgoed- en onderwijsinstellingen en andere stakeholders.

Lees verder: § 10.02.05. **Zie ook:** hoofdstuk 11 en 12

Lees de gehele rapportage om meer te weten te komen over deze aanbevelingen.

DEEL 01 LEEGSTAND EN HER- BESTEMMING



Kasteel en landgoed Schaloen ligt als een prachtig ensemble in het Geuldal, tussen de kastelen Genhoes en Oost. Samen vormen ze een landgoederenzone tussen Valkenburg en Schin op Geul. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

De bakstenen boerderij Dobbeltsteynhof aan de Rijksweg in Margraten is een voormalige landshoerlijke laathof van kasteel Neubourg. Foto: Hélène TERRA makelaardij.

De Grootte Molen bestaat uit een molengebouw met voormalige molenaarswoning en schuur. Het complex ligt aan de Geul, ten zuiden van Meerssen. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

Hoeve Op de Bies in Schimmert behoorde tot het kloostercomplex van de paters Montfortanen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Kasteel en landgoed Goedenraad in het Eyserbeekdal is sinds 1971 eigendom van stichting Het Limburgse Landschap. Foto: Gemeente Gulpen-Wittem, 2018.

01 INLEIDING

Het Nationaal Landschap Zuid-Limburg (NLZL) wordt gekenmerkt door zijn prachtige heuvelslandschap en de vele monumentale boerderijen, molens, kastelen en buitenplaatsen. Tegelijkertijd is het een krimpg gebied, dat kampt met bevolkingsdaling en waar sprake is van leegstand. Zeker bij monumenten is leegstand een ongewenste situatie, doordat minder of geen onderhoud wordt gepleegd, wat leidt tot verval van het pand en verloedering van de omgeving. Met name voor monumentale buitenplaatsen, boerderijen en molens blijkt herbestemming een lastige opgave.

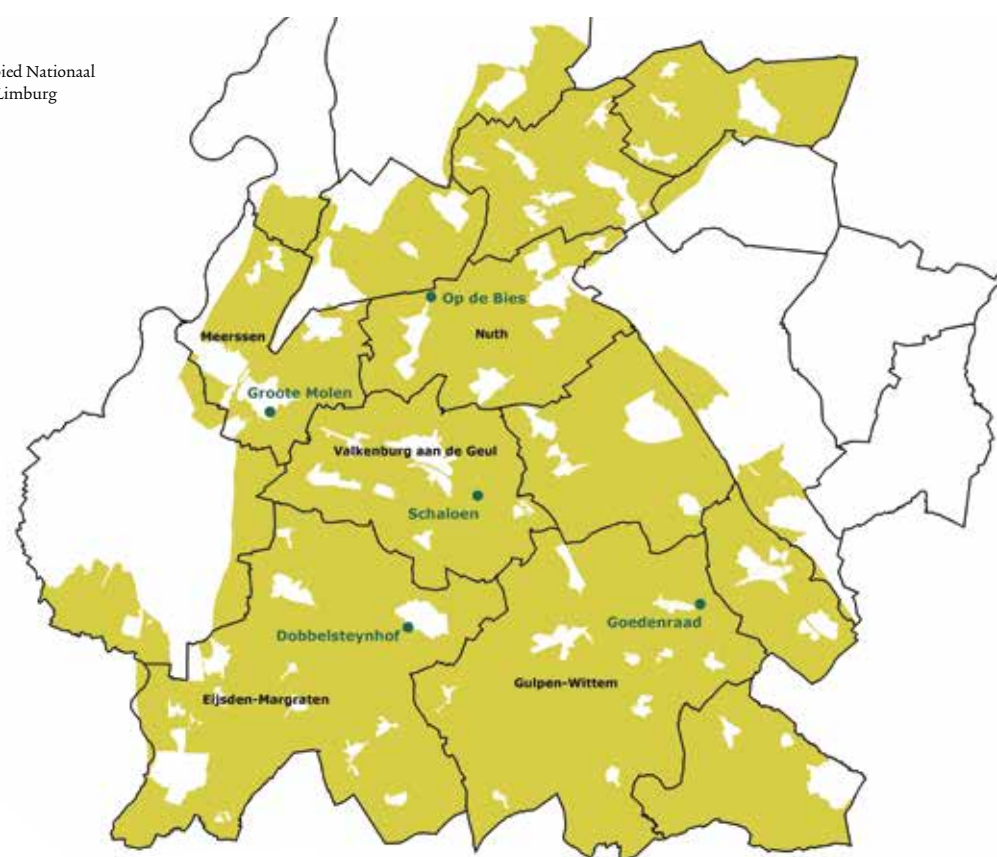
De Provincie Limburg hecht veel waarde aan de landelijk gelegen monumenten én hun groene omgeving in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. In opdracht van de Provincie Limburg leidde het Gelders Genootschap het project over de aanpak van leegstand en het stimuleren en versnellen van duurzaam hergebruik van groene erfgoedensembles in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Het project liep van januari 2018 tot en met december 2018, en is één van de hefboomprojecten van het 'Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Het project is mede mogelijk gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en door Buitengoed Geul & Maas. De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth en Valkenburg aan de Geul, en de Stichting Limburgs Landschap deden mee met vijf casussen.

01.01 Projectdoel en scope

Doel van dit project was te komen tot een gebiedsgerichte aanpak voor duurzaam in stand houden en hergebruik van monumentaal erfgoed in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Centraal staat het landelijke gebied, waarbij nadrukkelijk beoogd wordt de relatie van het monumentale pand met de bijbehorende omgeving (erf, tuin, park, landgoed, landschap) te versterken of te herstellen. Deze rapportage geeft inzicht in het actuele aanbod van leegstaande monumenten in het landelijk gebied van het Nationaal Landschap. Meer specifiek betreft dit monumentale boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen in de vijf participerende gemeenten. Als in deze rapportage gesproken wordt over het onderzoeksgebied betreft het deze vijf gemeenten.

Een belangrijk onderdeel van dit project vormde de samenwerking met en tussen de verschillende stakeholders (erfgoedeigenaren, vertegenwoordigende organisaties, overheden en vakgemeenschap). Aan de hand van interviews, werkateliers en gesprekken in het veld hebben we meer dan 200 stakeholders gesproken. Hun kennis en ervaringen zijn meegenomen in deze rapportage. Door inzicht te geven in hun ervaringen – met succes- en faalfactoren – met herbestemmingen in Limburg levert dit rapport tevens aandachtspunten op voor toekomstige herbestemmingen. Hierbij bekeken we ook de vraagkant, want het verleiden van nieuwe doelgroepen kan een oplossing bieden bij leegstand.

- Casuslocatie
- Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg



De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth en Valkenburg aan de Geul, en de Stichting Limburgs Landschap hebben in 2018 met vijf casussen mee gewerkt in het provinciale project.

01.02 Erfgoedensembles

Met dit project beginnen we natuurlijk niet bij nul. Zo staat de problematiek van restauratie en herbestemming van grote monumenten geruime tijd in de belangstelling. De herbestemming van zulke grote complexen is geen makkelijke opgave. De erfgoedzorg is veranderd. We kijken niet meer naar monumenten als objecten, maar we kijken naar erfgoedensembles: functioneel samenhangende ruimtelijke eenheden met een gedeelde geschiedenis. De relatie van het monumentale pand met omliggende tuin, erf, landerijen en landschap is van essentieel belang. Het gaat om waardevolle en complexe erfgoedensembles die samen een grote invloed

hebben op de kwaliteit van het bijzondere cultuurlandschap van Zuid-Limburg. De boerderij met bijgebouwen, erf, boomgaard, tuin en landerijen. De molen met molenaarsgebouw, waterloop, erf, boomgaard en molenbiotoop. Het kasteel/landhuis met bijgebouwen, tuin, park, bossen, landerijen en boomgaarden. Bij de transformatieprocessen van deze erfgoedensembles adviseren we om te denken vanuit vier primaire schaalniveaus: 1. Gebouwen; 2. Erfgoedensembles; 3. Landschappelijke Zone; 4. (EU)Regio. Zie pagina's 62-63 voor meer informatie over deze schaalniveaus.

01.03 Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit drie delen:

Deel 01 Leegstand en herbestemming

Het eerste deel omvat een analyse van monumentale boerderijen, molens en kastelen als erfgoedensembles ([hoofdstuk 02](#)), de problematiek van leegstand ([hoofdstuk 03](#)) en mogelijkheden voor herbestemming binnen de huidige Zuid-Limburgse markt ([hoofdstuk 04](#)).

Deel 02 Instrumentenkoffer

De instrumentenkoffer kan handvatten bieden aan de verschillende stakeholders die betrokken zijn bij herbestemmingen, waaronder eigenaren, overheden en marktpartijen. In Deel II vindt u een werkwijzer om van leegstand naar herbestemming te komen, inclusief infographics over schaalniveaus ([hoofdstuk 05](#)) en een vijftal hoofdstukken met instrumenten ([hoofdstukken 06 t/m 10](#)). De volgende thema's komen daarbij aan bod: 1. Kennis ontwikkelen en verspreiden, 2. Beleidsruimte bieden voor goede ontwikkelingen, 3. Eigenaarschap & Gebruik, 4. Financieel (Subsidies & Fondsen), en 5. Verbinden & Verleiden van partijen.

Deel 03 Samen aan het werk

Enkele instrumenten zijn gedurende dit project getest door samen met eigenaren en overheden vijf casussen te onderzoeken: **Groote Molen** (Meerssen), **Kasteel Schaloen** (Valkenburg), **Hoeve Dobbelsteynhof** (Margraten), **Landgoed Goedenraad** (Eys) en **Hoeve Op de Bies** (Schimmert). Per casus werd een nieuwe werkwijze (en de instrumentenkoffer) toepast en uitgetest, om te beoordelen of deze bijdragen aan de versnelling van het herbestemmingsproces ([hoofdstuk 11](#)). Ook zijn diverse ervaringsdeskundigen geïnterviewd over leegstand en herbestemming bij boerderijen, molens en historische buitenplaatsen en landgoederen ([hoofdstuk 12](#)).

Dit rapport is bedoeld ter inspiratie voor eigenaren, overheden en marktpartijen die betrokken zijn bij herbestemmingsprocessen van Zuid-Limburgse erfgoedensembles. Uiteindelijk blijft het herbestemmingsproces een creatief proces dat maatwerk en mensenwerk vereist.

In de elektronische versie van dit rapport zijn links opgenomen naar relevante websites. Wij zijn niet verantwoordelijk voor de inhoud van websites waarnaar wordt verwezen.



Kastelen, molens en boerderijen zijn belangrijke erfgoedensembles in het Zuid-Limburgse landschap: kasteel Eijsden, de Volmolen in Epen, mergelstenen hoeve in Arensghout, hoeve Euverum in Valkenburg, het plateau van Schimmert, hoeve in Libeek, en landgoed Vliek in Ulestraten. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

02

DE ENSEMBLE- GEDACHTE CENTRAAL

In de participerende gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth en Valkenburg aan de Geul liggen gezamenlijk 1.087 rijksmonumenten en 119 gemeentelijke monumenten. Het aantal rijksmonumenten per 1000 inwoners verschilt van 5,8 tot 19,8. Dat ligt ver boven het landelijke gemiddelde van 3,6. Veel van de monumenten in de vijf gemeenten zijn landelijk gelegen. Zo is 48% van de rijksmonumenten in Eijsden-Margraten, 56% in Nuth en 58% in Gulpen-Wittem een boerderij. De gemeenten Meerssen en Valkenburg hebben met respectievelijk 25% en 33% een kleiner aandeel boerderijen. Het relatieve aantal molens is weliswaar gering, maar met name watermolens zijn karakteristiek Limburgs erfgoed. Rijksmonumentale kastelen en buitenplaatsen zijn qua aantallen ook minder aanwezig, maar doordat het om grote ruimtelijke ensembles gaat, vaak met boerderijen en molens als onderdeel, is de invloed op het Limburgse landschap groot.

02.01 Boerderijen als ensembles

Aantal rijk- en gemeentelijke monumenten, inclusief het aantal rijksmonumenten per 1000 inwoners, in de participerende gemeenten t.o.v. geheel Nederland.
Bron: Erfgoedmonitor van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, augustus 2018.

GEMEENTE	AANTAL		Rijksmonumenten per 1000 inwoners
	Rijksmonumenten	Gemeentelijke monumenten	
Eijsden-Margraten	391	0	15,5
Gulpen-Wittem	284	0	19,8
Meerssen	110	60	5,8
Nuth	131	1	8,6
Valkenburg a/d Geul	171	0	10,4
Nederland totaal	61.919	55.801	3,6

Aantal rijksmonumentale boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen in de participerende gemeenten.
Bron: Monumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, augustus 2018.

GEMEENTE	AANTAL		
	RM boerderijen	RM Molen	RM Kasteel/Buitenplaats
Eijsden-Margraten	188	6	7
Gulpen-Wittem	165	6	9
Meerssen	28	3	6
Nuth	74	1	7
Valkenburg a/d Geul	56	3	8

Binnenhof van nog gedeeltelijk actief agrarisch bedrijf in een monumentale hoeve in Eijsden.
Een deel van de hoeve staat leeg. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



In 1984 uitten gedeputeerde Piet Hilhorst en referendaris Gerard Quadvlieg van Provincie Limburg grote zorgen om het behoud van monumentale kerken, kastelen en boerderijen. Wegens hun omvang en bijzondere kwaliteiten blijft herbestemming van deze monumenten een complexe opgave. Bron: www.delpher.nl

Zoals in 1984, toen provincie Limburg zich boog over de Limburgse ‘zorgenkinderen’, blijft ‘de bestemming van een gerestaureerd monument het grote probleem’.² Maar anders dan dertig jaar geleden leren we nu niet naar objecten te kijken, maar naar ensembles: functioneel samenhangende ruimtelijke eenheden met een gedeelde geschiedenis. Daarbij gaat het niet alleen om een fysiek, ruimtelijk ensemble, maar ook om samenhangen in functies. Of zoals Diederik van Asbeck, destijds medewerker bij de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, in het Jaarboek Monumentenzorg 1998 schreef: ‘De historische waarde moet niet alleen gezocht worden in het object zelf, maar ook in zijn aankleding en omgeving. En niet in de laatste plaats in voortzetting en ontwikkeling van zijn historische gebruik’.³

De ensemblegedachte (én het werken op vier schaalniveaus) staat dus centraal in dit project: bij de zoektocht naar nieuwe (neven)functies, maar ook – of juist – in de samenwerking.

Tip » Zie voor meer informatie over kernkwaliteiten van erfgoed en de historische ontwikkeling op bijvoorbeeld [Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg](#), de regiobeschrijvingen van [Ontgonnen Verleden](#), 2009, van het Ministerie van LNV en [Meetnet Agrarisch Cultuurlandschap](#) van Landschappen NL. De brochure [Eenheid en verscheidenheid. Een zoektocht naar een integrale cultuurhistorische waardstelling van het materiële erfgoed](#) van de RCE biedt inzichten in het waarderen van erfgoedensembles met diverse waarden, zoals archeologische monumenten, gebouwd erfgoed en groen erfgoed.



Het agrarische landschap bij Ransdaal.
Foto: Herman van Steenwijk, Provincie Limburg.

De hoeve Euverum, op de Schaesberg bij Valkenburg, hoorde oorspronkelijk bij kasteel Oost.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

De Schinvelderhoeve in Schinveld is tegenwoordig hotel en restaurant.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Boerenerven zijn een belangrijk onderdeel van het (agrarische) cultuurlandschap. Bij een agrarisch ensemble wordt vaak gedacht aan het erf met de boerderij. De gebouwen met het woongedeelte, schuren, mestvaalt en de erfbeplanting zoals een fruitboomgaard en de (moes)tuin. Maar het ensemble bevat ook de omliggende gronden. De vaak gemengde bedrijven hadden de beschikking over akkers voor het verbouwen van gewassen, weides en hooilanden voor het vee, houtopstanden voor brandhout en gebruiksvorwerpen, veekerende houtwallen en hagen. Door ontwikkelingen in de landbouw en verstedelijking hebben veel landschapselementen hun functie verloren en zijn vervolgens verdwenen. De Zuid-Limburgse boerderijen vormen binnen Nederland een bijzondere categorie door hun bouwstijl en vorm, zoals vakwerkboerderijen en de carré-boerderijen met kasteelachtige uitstraling. Deze historische erven zijn op logische plekken in het landschap ontstaan: nabij water, voor vruchtbare akkers en hooilanden. Waarbij de oudste boerderijen in de dalen liggen en de jongere boerderijen op de plateaus. Sommige boerderijen maken onderdeel uit van grotere landgoedensembles met kastelen, andere bijgebouwen, landerijen, park en lanen. De locatie van de boerderij in het landschap is deel van de ontginningsgeschiedenis van het landschap. Een geschiedenis die vaak al eeuwen oud is. De agrarische ensembles veranderen in een hoog tempo, bijvoorbeeld door schaalvergroting, specialisering en rationalisering. Wanneer boeren hun activiteiten stoppen, komen

delen van de boerderij leeg te staan en gaat de omliggende grond vaak naar boeren die doorgaan. Andere bedrijven groeien en hebben behoefte aan moderne bedrijfsbebouwing, bijvoorbeeld omdat de poorten van de hoeses te laag zijn en doorgangen te eng of omdat er voldaan moet worden aan specifieke producthygiëne en arbeidsvoorwaarden. Al deze ontwikkelingen beïnvloeden de beleving van het cultuurlandschap, maar bieden ook kansen om de ruimtelijke kwaliteit van het agrarische ensemble en het landschap te versterken.

Tip » De brochures [Een toekomst voor boerderijen](#) en [Ruimte voor agrarisch landschap en erfgoed](#) van de RCE geven meer achtergrondinformatie over boerderijen als erfgoedensembles. De rapportage [Modern Boeren op Oude Hoeses](#) van Provincie Limburg, Limburgse Land- en Tuinbouwbond en de RCE behandelt de transformatieopgaven van agrarische bedrijven in monumentale boerderijen. Advies kan ingewonnen worden bij de [Boerderijenstichting Limburg](#) en [Agrarisch Erfgoed Nederland](#). [Stichting Instandhouding Kleine Landschapselementen Limburg](#) ondersteunt eigenaren en bedrijven bij de landschappelijke versterking met advies en kennis over subsidies en streekeigen beplanting.

² J. van Lieshout, ‘Help! ... Onze monumenten verpieteren’ (interview met gedeputeerde Piet Hilhorst en referendaris Gerard Quadvlieg), in: *Limburgsch Dagblad*, 28-01-1984.

³ D. van Asbeck, ‘De buitenplaats als historisch goed’, in: *Jaarboek Monumentenzorg. Buitenplaatsen*, 1998, p. 106-111, ald. 106.

02.02 Molens als ensembles

De Bovenste Molen bij Mechelen werd bij de Aktie Geuldal in 1977 verworven door Natuurmonumenten. Het is nu een vakantiewoning. Foto: Michiel Purmer, Natuurmonumenten, 2017.



Erfgoedensembles

Als je het in Zuid-Limburg hebt over molens, dan heb je het vooral over watermolens. Dat is in de rest van Nederland wel anders, daar bepalen de windmolens het landschap. Watermolens zijn dan ook kenmerkend en uniek voor het heuvelrijke Zuid-Limburg. Watermolenensembles omvatten in eerste instantie vooral de gebouwde onderdelen: gebouwen, stuwwerken en infrastructuur (grachten, bruggen, kades etc.). Vaak zijn deze gebouwde onderdelen beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. Maar het ensemble is groter dan alleen de gebouwde onderdelen: het omvat ook het historisch gevormde landschap en de waterhuishouding. De invloedssfeer van een stuwdam (stuwshaduw) is vele malen groter dan het gebouwde ensemble. Deze invloed is niet alleen van belang voor het landschap, maar ook voor het ecosysteem. Een term die in dit verband veel gebruikt wordt, is 'watermolenbiotoop'. Drie factoren hebben een grote invloed op de watermolenbiotoop: de kwaliteit van het water, de hoeveelheid water en het verval dat bij de molen bereikt kan worden. In een watermolenbiotoop waar deze factoren in balans zijn, ontstaat een heel eigen vorm van flora en fauna, die onlosmakelijk verbonden is met de waarde van de watermolen als monument.

Watermolens kennen vaak al een eeuwenlange voorgeschiedenis. Zij waren van groot belang voor de economie van de streek. De waterkracht uit de stroming van het water werd ingezet voor het malen van graan, het persen van olie, het

vullen van wol etc. Het stuwrecht speelde hierbij een centrale rol, want zonder een stuw is een gelijkmatige waterdruk niet mogelijk. Dit stuwrecht werd verstrekt door de landheer. Met meer dan 50 watermolens heeft Zuid-Limburg veruit de meeste watermolens van Nederland. Een mooie kans om je gebied te profileren en je identiteit te versterken. Een mooi opgeknapt molen die bij voorkeur werkzaam en toegankelijk is, is een belangrijke trekpleister voor bewoners en bezoekers.

Tip » De brochure [Een toekomst voor molens](#) van de RCE geeft meer achtergrondinformatie over molens als erfgoedensembles. Informatie over molens kan ingewonnen worden bij de [Molensichting Limburg](#). Zie ook de [Nederlandse molendatabase](#).

02.03 Kastelen, buitenplaatsen en landgoederen als ensembles

Kastelen, buitenplaatsen en landgoederen zijn samenhangende eenheden met een diversiteit aan structuren en elementen, en aan functies. Een buitenplaats is een van oorsprong tweede huis op het platteland (naast een huis in de stad), dat in eerste instantie geen permanente woonfunctie had en gebruikt werd voor vermaak, recreatie en het ontvluchten van de stad. Een landgoed is een ruimtelijke eenheid aan elkaar grenzend land met landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden en met een economische functie, zoals landbouw, wonen, werken, of recreatie. Het wordt gekarakteriseerd door een samenhangend beheer van een combinatie van natuur-, bos-, landbouw-, water- en/of parkelementen, eventueel met gebouwen. Het hoofdgebouw van een buitenplaats of landgoed kan bijvoorbeeld een kasteel of landhuis zijn. Landgoederen ontstaan in de middeleeuwen, zoals Mheer en Schaloen, hadden een omvang van enkele honderden hectare, inclusief bouwlanden met pachtboerderijen, moestuinen en boomgaarden, heidegronden, hooilanden en weilanden langs de waterloop, lanen, bossen voor houtproductie en de jacht.

Historische landgoederen en buitenplaatsen hebben doorgaans een lange ontstaans- en ontwikkelingsgeschiedenis en een waardevolle, maar vaak ook zeer complexe ruimtelijke opbouw. Ze zijn in grote mate bepalend geweest voor de ontwikkeling van het Zuid-Limburgse cultuurlandschap en vormden een prachtige overgang van het verstedelijkte landschap rond Maastricht en de dorpen langs de rivieren (zoals Maas, Geul, Jeker en Gulp) naar de natuurlijke en agrarische landschappen. De landgoederen en buitenplaatsen dragen dankzij hun omvang, ligging, bijzondere uitstraling en cultuurhistorische en landschappelijke waarden in hoge mate bij aan de identiteit van deze Limburgse regio en de afzonderlijke gemeenten. Veel landgoederen en buitenplaatsen liggen geclusterd in grote aaneengesloten gebieden, zoals het Buitengoed Geul & Maas. Dankzij hun uitgestrektheid creëren de landgoederen en buitenplaatsen een netwerk van groen (landschap), rood (bebouwing & infrastructuur) en blauw (water). Bekende voorbeelden in Zuid-Limburg zijn Schaloen (Valkenburg), Mheer (Eijsden), Neercanne (Maastricht) en Neubourg (Gulpen).

Uit het rapport [Instandhouden Loont](#) van Witteveen + Bos, met een kosten-batenanalyse van historische buitenplaatsen en landgoederen, blijkt dat de aanwezigheid van buitenplaatsen en landgoederen van grote betekenis is voor de directe leefomgeving. In financiële zin komt dit vooral door de aantrekkende werking voor de regionale economie (recreatie en toerisme), waarbij ook een positieve beleving van de bezoekers meespeelt. Daarnaast hebben woningen in de omgeving van buitenplaatsen een hogere waarde. Paul Schnabel, directeur van het Sociaal Cultureel Planbureau benadrukte tijdens het landelijke [Symposium Jaar van de Buitenplaats 2012](#) dat buitenplaatsen voor de samenleving als geheel van belang zijn.



Château Neercanne is ingericht als restaurant. Foto: Etienne van Sloun, Oostwegel Collection.

Landgoed Vliet is gelegen in het Watervalbeekdal tussen Ulestraten en Meerssen. Foto: John Dummer Fotografie, Collectie Piet Grouwels.

Kasteel Mheer is nooit verkocht, maar via vererving van familie op familie overgegaan. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Tip » De brochure [Een toekomst voor groen](#) van de RCE geeft richtlijnen voor de instandhouding van groen erfgoed. De Vlaamse tegenhanger [Methodologie voor het beheer van historische tuinen en parken](#) biedt veel interessante inzichten. Via de website van [Stichting Limburgse Kastelen](#) kan historische informatie gevonden worden over alle Limburgse kastelen. Zie ook de websites van de [Nederlandse Kastelensichting](#) en de Stichting digitaal portaal Kastelen, Buitenplaatsen en Landgoederen ([SKBL](#)).



Gehel en gedeeltelijke leegstand bij erfgoedensembles kan duidelijk herkenbaar of juist verborgen zijn. Franse Molen in Valkenburg, hoeve in Wijlre, bijgebouw op landgoed Neubourg, hoeve Klinkenberg in Meerssen, hoeve in Ulestraten, Hoogeruts in Noorbeek, en kasteel Mheer. Foto's: Roy Hennekens, Gemeente Valkenburg a/d Geul, 2019 (Franse Molen); Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018-2019 (overige foto's).

03

DE STAND VAN LEEGSTAND

Erfgoedensembles

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Er zijn meerdere oorzaken aan te wijzen voor leegstand. Leegstand bij agrarisch erfgoed, bijvoorbeeld, kan veroorzaakt worden door gebrek aan opvolging, rentabiliteit op bedrijfsniveau, marktontwikkelingen, weersomstandigheden, dierziekten en overige calamiteiten, veroudering van technische staat en omvang van het bedrijf, aflossing van schulden, of simpelweg geen zicht op een nieuw verdienmodel.⁴ De gevolgen van leegstand in het landelijk gebied zijn zeer divers. Denk aan ongewenste of zelfs criminele activiteiten, verval van monumentale panden en landschappen, verslechtering van de vitaliteit en aantrekkelijkheid van het landelijke gebied, en sociale en financiële achteruitgang. Vastgoedmarktanalisten omschrijven de nadelen van leegstand als: 'direct waardeverlies door het niet-renderen van het geïnvesteerd vermogen in deze gebouwen; indirect waardeverlies voor de markt door olopemd aanbod, de verloederung van gebieden en een toenemend risico op criminaliteit in buitengebieden; onnodige verspilling van natuur; en verspilling van grondstoffen door leegstaande gebouwen niet te (her)gebruiken'.⁵ Leegstand biedt ook kansen. Kansen om de vitaliteit van het Zuid-Limburgse landelijke gebied te vergroten. Kansen om bouwprogramma's te realiseren binnen bestaande gebouwen, waardoor het groene heuvellandschap niet verder bebouwd wordt. En door leegstand van monumentale panden in het landelijke gebied op regionaal niveau te bekijken, kunnen we dit heuvellandschap zelfs versterken. Het gaat namelijk niet alleen om leegstaande panden, maar ook om de bijbehorende landschappen. Versterking van deze landschappen draagt in grote mate bij aan de kwaliteit van Zuid-Limburg. Wanneer je leegstand aanpakt, heeft dit dus positief effect op diverse andere (beleids)terreinen. Denk aan het tegengaan van verpaupering en zelfs criminaliteit, het bevorderen van zuinig ruimtegebruik, verduurzaming en klimaatadaptatie, het realiseren van nieuwe natuur, en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en een impuls geven aan vrijetijdseconomie.⁶

⁴ Zie verder: T.J.A. Gies, W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleeminglyn en M. Paulissen, *Landelijk gebied en leegstand. Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland* (Wageningen University &

⁵ *Vastgoedbericht, Rabobank*, geraadpleegd 19-11-2018.
⁶ Volgens Anya Nieuwerra, directeur van VVV Zuid-Limburg, '[drijft] de Zuid-Limburgse economie ... op het landschap', 19-01-2017.

03.01 Leegstandsdefinitie

Leegstand is een lastig begrip. Zo kan er gezegd worden dat een gebouw leeg is als het in zijn geheel leegstaat, of als een gedeelte niet in gebruik is. Maar als er wel een huur- of gebruikersovereenkomst is, en de huurder het pand niet gebruikt (het staat dus leeg), dan is dat voor de huurder wel leegstand, maar voor de eigenaar niet (op korte termijn). In sommige gevallen kan een gebouw zelfs oorspronkelijk gebouwd zijn voor incidenteel gebruik (zoals een voetbalstadion), waarbij een lage bezettingsgraad geaccepteerd wordt.

Een vastgoedmarkt waarin geen leegstand is, is een utopie. Sterker nog: het is voor een dynamische markt goed dat er een gedeelte onroerend goed leeg staat. Dan is er namelijk speelruimte om de markt te laten bewegen. Daarom wordt on-

derscheid gemaakt tussen structurele- en frictie-leegstand.⁷ Bij structurele leegstand is meer dan de helft van de totale (verhuurbare) vloeroppervlakte van een gebouw gedurende ten minste twaalf maanden niet overeenkomstig de functie van het gebouw in gebruik. Is er sprake van minder dan de helft van het totale (verhuurbare) vloeroppervlak dan spreken we van gedeeltelijke leegstand. Frictieleegstand is leegstand die noodzakelijk is om de markt naar behoren te doen functioneren. Frictieleegstand wordt gevormd door gebouwen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuis, verkoop of verbouwing. Hierbij gaat het dus om een periode van minder dan twaalf maanden. Frictieleegstand wordt over het algemeen niet als problematisch gezien.

03.02 Cijfers en analyse

In 2015 heeft Provincie Limburg door ETIL een database laten aanleggen van alle, circa 740.000, vastgoedobjecten in Limburg in het zogeheten Centraal Vastgoedregister Limburg (peildatum d.d. 31-12-2015). Vijf bronregisters liggen ten grondslag aan dit register: de gemeentelijke WOZ-registraties, Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), Vestigingenregister Limburg (VRL), BedrijfsOnroerendGoed-monitor Limburg (BOG) en Geografisch Basisregister Limburg. Daaraan zijn onder meer het rijksmonumentenregister en de gemeentelijke monumentenregisters gekoppeld. Op basis van statistische analyses biedt dit uitvoerige register ook zicht op leegstaande monumentale panden. Daarmee was het een belangrijk startpunt voor dit project.

Om leegstand te bepalen heeft ETIL elk vastgoedobject gecontroleerd op het daadwerkelijke gebruik. Daarbij werd onder meer gekeken bij welke vastgoedobjecten geen gebruiker is geregistreerd (o.b.v. WOZ). Geen gebruiker duidt dus op leegstand. Ook heeft ETIL beleidsmatig het aanbod van vastgoed als leegstandsindicator gehanteerd, oftewel er is bijgehouden welk vastgoed te koop en/of te huur stond in 2015.

In 2018 heeft Gelders Genootschap voor de participerende gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittern, Meerssen, Nuth en Valkenburg aan de Geul de leegstandsgegevens voor monumentale boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen gedistilleerd uit de ETIL database van 2015. Vervolgens hebben we deze gecontroleerd en geactualiseerd. Daarvoor hebben we gebruik gemaakt van de gegevens van: Stichting Limburgse Kastelen (2014), Monumentenwacht Limburg (2015), de Erfgoedmonitor (2018), veldwerk (2018) en van gemeenten en eigenaren (2018). Bijvoorbeeld. In de ETIL database werd Gasthuis 59 in Bemelen genoteerd als

leegstand, die was opgetreden nadat het pand op 22 december 2015 te koop werd aangeboden. Binnen een halfjaar was het pand verkocht en weer bewoond. Dergelijke frictieleegstand is in dit project niet meegenomen. Mocht er echter sprake zijn van langdurige leegstand en mocht het pand langer dan 6 maanden te koop staan of in de afgelopen jaren meerdere keren te koop zijn aangeboden, is het ensemble wel behandeld.

Uit de huidige update door Gelders Genootschap blijkt dat van de circa 100 monumentale boerderijen, molens, kastelen en buitenplaatsen met leegstand in 2015 ongeveer de helft is doorbestemd (met dezelfde functie) of herbestemd (met een andere functie). Bij zo'n 55 is er nog steeds sprake van (gedeeltelijke) leegstand.⁸ Tegelijkertijd is de verwachting dat in de komende jaren meer monumentale boerderijen leeg komen te staan na bedrijfsbeëindiging. Overigens stonden niet alle casussen in de ETIL lijst aangewezen als leegstaand, terwijl er wel degelijk sprake is van langdurige (gedeeltelijke) leegstand. Bij kasteel Schaloen, bijvoorbeeld, staan weliswaar de kelders, waar voorheen een restaurant in was gevestigd, al vele jaren leeg, maar doordat de rest van het gebouw in gebruik is als woning is de gedeeltelijke leegstand niet zichtbaar via statistische analyses. Ook Hoeve Dobbelseynhof staat genoteerd als in gebruik, al staan diverse delen, zoals deschuur, een lange periode leeg. De statistische aanpak van ETIL, waarbij vele duizenden vastgoedobjecten bestudeerd zijn, weet veel leegstand te ontdekken, maar gedeeltelijke leegstand valt dus niet altijd op. Een kwalitatieve aanpak,

⁷ M. Besselaar, *Structurele leegstand - Voorkomen is beter dan genezen* (2011).

⁸ Opname 1-1-2019 binnen onderzoeksgebied.



Door langdurige leegstand dreigen monumentale hoefes te vervallen.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

03.02 Cijfers en analyse

Leegstand bij monumentale boerderijen, molens, kastelen en buitenplaatsen in de gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth en Valkenburg aan de Geul. Update 2018. Gebaseerd op data van: Stichting Limburgse Kastelenstichting (2014), ETIL (2015), Monumentenwacht Limburg (2015), Erfgoedmonitor (2018), ex. info. gemeenten en eigenaren (2018), eigen veldwerk (2018)

● Leegstand bij erfgoedensemble



door veldwerk en gesprekken met stakeholders, kost weliswaar meer tijd, maar geeft beter zicht op (gedeeltelijke) leegstand en op de problematiek per ensemble. Gedurende de loop van dit project, van januari tot en met december 2018, bleek nog eens hoe moeilijk definieerbaar leegstand is. Diverse panden die nu nog als ‘leegstaand’ zijn geregistreerd, worden op dit moment gerestaureerd en herbestemd. Voorzichtigheid is daarom geboden met cijfers van leegstand. De ene leegstand is de andere niet.

Quickscans

Onderdeel van dit project was het maken van quickscans van elk erfgoedensemble dat is opgenomen in de geüpdatete leegstandsdatabase van het onderzoeksgebied. Uit de database blijkt namelijk niet wat er precies aan de hand is. Is de leegstand structureel en problematisch? Welke knelpunten zijn er die herbesteding bemoeilijken? Waar liggen wensen en kansen? Om het herbestemmingsproces te vergemakkelijken geven de database en de quickscans (samen een leegstandsregister) gemeenten informatie over waar leegstand is, om welk type erfgoed het gaat, welke knelpunten en kansen er zijn en wat de kwaliteiten zijn die een bijdrage leveren aan de identiteit en beleving van de gemeente. Door middel van een quickscan kwam er zicht op het karakter en de kwaliteiten van het object (landhuis, boerderij, molen), de directe omgeving waarmee het een geheel vormt (erf/tuin/

molenbiotoop/landgoed) en de ligging in het gebied (fysiek, sociaal en economisch), inclusief de connectie met de lokale en regionale samenleving. In de quickscan werd dieper ingegaan op de achterliggende factoren die geleid hebben tot leegstand of dreigende leegstand (sociale en economische context), op knelpunten bij gewenste herbesteding, maar ook op kansen op lokaal, gemeentelijk en regionaal niveau. Met dergelijke quickscans is het makkelijker om grip te krijgen op de problematiek van leegstand bij deze specifieke erfgoedensembles én is het gelijk een mooie tool om interesse te wekken bij mogelijke investeerders en ondernemers (vraagkant) en herbesteding te stimuleren. De participerende gemeenten hebben voor de leegstaande erfgoedensembles in hun gemeente deze quickscans gekregen.

03.03 Voorkomen van leegstand, voorkomen van verval

Om vanuit leegstand tot herbesteding te komen vereist een langetermijndenken. Nog belangrijker dan leegstand oplossen is het **voorkomen van leegstand**. Het gezegde ‘voorkomen is beter dan genezen’ is zeer toepasbaar in deze. Voorkomen van leegstand kan bijvoorbeeld door een tijdelijke bestemming of antikraak. Door te experimenteren met functies en ruimtes wordt inzichtelijk wat mogelijk is in gebouwen en omgeving. Tevens zorgt gebruik dat er geen verval optreedt. In de tussentijd kan men plannen opstellen voor herbesteding en restauratie. Belangrijkste om leegstand te voorkomen is samen vooruit kijken. Als bijvoorbeeld duidelijk is dat er geen opvolger is voor een agrarisch bedrijf, kan de eigenaar in samenwerking met de gemeente kijken naar toekomstige mogelijkheden. Zeker bij monumentale boerderijen zou, bijvoorbeeld in samenwerking met de Limburgse Land- en Tuinbouwbond, een inventarisatie gemaakt kunnen worden onder eigenaren, om te zien waar verwacht wordt dat het agrarisch bedrijf zal eindigen. Gemeente, LLTB en agrarische adviesbureaus

kunnen families helpen vooruit te kijken en zo leegstand te voorkomen. Een regionale vastgoedstrategie, gekoppeld aan het dynamisch voorraadbeheer, kan hierbij helpen. Mocht leegstand toch optreden (het herbestemmingsproces kan namelijk lang duren) is het belangrijk zorg te dragen voor de broodnodige ingrepen om **verval te voorkomen**. Na jarenlange, structurele leegstand zonder onderhoud kunnen de gebouwen in een slechte staat verkeren. Het kan zelfs zijn dat monumentale waarden verloren raken. Voor potentiële kopers en initiatiefnemers wordt het complex minder aantrekkelijk, zeker omdat de restauratiekosten exponentieel hoog zijn. Monumentenwacht Limburg hecht veel waarde aan een ‘mottenballenregeling’ of ‘wind- en waterdichtregeling’, die nu al voor rijksmonumenten bestaat, om monumenten met subsidie wind- en waterdicht te houden en om meer bedenktijd te creëren voor een alternatieve bestemming. Op die manier kan de gebruikswaarde ook hoog gehouden worden, zodat het aantrekkelijk blijft voor herbesteding.

‘Leegstand is ongewenst, dus als wij als LLTB onze leden kunnen helpen om na te denken over de toekomst, dan is dat zeker ons belang. Boerenfamilies helpen voorbereid te zijn. En dan komt het aspect van herbesteding van agrarisch erfgoed daarbij. Daarnaast zien we natuurlijk ook dat het om identiteit gaat. Dit is het erfgoed van boerenfamilies. Zij weten nog veel te vertellen over het gebruik van de boerderij, erfaanleg, boomgaarden en gazo maar door. Het is hun erfgoed, hun identiteit.’

Bert Vergoossen, Limburgse Land- en Tuinbouwbond, 2018

03.04 Leegstand en herbestemming bij boerderijen

Het overgrote deel van de leegstaande erfgoedensembles die wij in 2018 hebben onderzocht, zijn boerderijen. Vooral bij gemeenten met een sterk landelijk karakter, zoals Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem en Nuth⁹, komt een groot aantal leegstaande monumentale boerderijen voor. Verspreid door de gemeente Eijsden-Margraten, bijvoorbeeld, liggen zo'n 20 monumentale boerderijen die (meestal gedeeltelijk, soms geheel) leeg staan in kernen en buitengebied van Banholt, Mheer, Noorbeek en Eckelrade. Vaak is leegstand van bedrijfspanden opgetreden na bedrijfsbeëindiging bij een generatiewisseling. Vaak wordt nog wel gewoond in de voorkant van de boerderij en is vanaf de weg geen leegstand zichtbaar.

Bij leegstand van agrarisch erfgoed gaat het om grote complexen met meerdere gebouwen. Als het agrarisch bedrijf stopt, kan het voorkomen dat het gehele ensemble leeg komt te staan. In andere gevallen wordt nog wel gewoond in het woongedeelte, maar staan de bedrijfspanden geheel leeg en ongebruikt. Ook bij een bestaand agrarisch bedrijf kan er sprake zijn van leegstand. Dan gaat het vaak om een deel van de monumentale gebouwen waarvoor binnen de moderne bedrijfsvoering geen functie meer is. Het onderhoud van deze gebouwen is daarmee vaak een ongewenste kostenpost voor de agrariër en leegstand komt de staat van de gebouwen vaak niet ten goede.

Vanwege hun prominente ligging en grote omvang heeft de leegstand van boerderijcomplexen een grote invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Wetende dat de provincie Limburg het grootste aantal rijksmonumentale agrarische panden van Nederland heeft,¹⁰ en dat door schaalvergroting in de landbouw (niet passende in of bij het monument), krimp en problemen in opvolging steeds meer boerenbedrijven zullen stoppen,¹¹ is de verwachting dat het aantal leegstaande monumentale agrarische boerderijen mogelijk in de toekomst nog verder zal toenemen. Hetzelfde proces vond eerst plaats bij de kleinere vakwerkboerderijen; nu zien we dit bij grote carré-boerderijen optreden. De enorme omvang van de m² die per complex vrijkomt en de hoeveelheid aan te herbestemmen ruimte (in gebouwen en landschap) maakt herbestemmen niet eenvoudig. Het voorkomen van leegstand en de herbestemming van monumentale boerderijen verdient het hoog op de agenda te staan van landelijke gemeenten in Zuid-Limburg.

Herbestemming van agrarische erfgoedensembles

Door de leegstandcijfers uit 2015 (ETIL) te updaten, blijkt dat in de afgelopen drie jaar in het onderzoeksgebied meer dan 25 boerderijen zijn doorbestemd of herbestemd. Opvallend is het grote aantal vakantiewoningen die gerealiseerd zijn, zoals De-Cour in Gronsveld die in 2016 en 2017 is gerenoveerd tot vakantiewoningen, De Smockelaar in Heijenrath die is getransformeerd tot groepsaccommoda-

tie en conferentieoord, of De Heerenhof in Mechelen die herbestemd is tot vakantieaccommodatie met zorg.

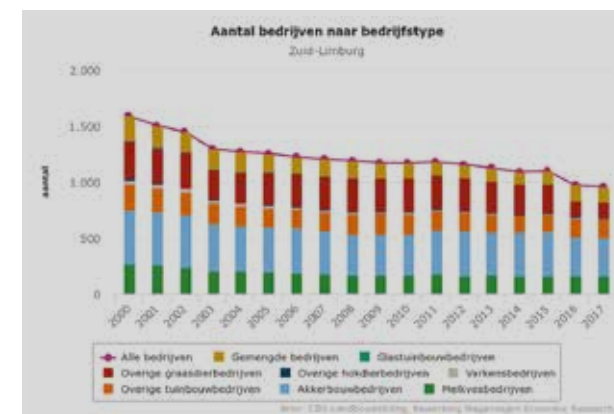
Soms wordt gezocht naar een nevenfunctie op de boerderij voor de lege gebouwen, bijvoorbeeld zorg, recreatie of wonen. Belangrijk daarbij is uit te zoeken of er markt voor is en de functies passen binnen de bedrijfsvoering, eigen wensen en tijdsbesteding van het boerenbedrijf. Een ander element zijn de planologische en milieutechnische kaders die een belemmering kunnen zijn. Het is daarom raadzaam vroegtijdig met de gemeente te gaan praten en samen uit te zoeken wat ruimtelijk mogelijk is en wat past binnen de monumentale waarden van het complex en omgeving. Hetzelfde geldt bij het zoeken naar een herbestemming of koper voor een geheel complex.

Bij de herbestemming van boerderijen gaat het niet alleen om een functie voor de gebouwen maar ook het behoud van het agrarische karakter van het ensemble als geheel. De carré-boerderijen hebben oorspronkelijk een introvert karakter, gericht naar de binnenplaats. Nieuwe functies zoals wonen of recreatie zijn vaak meer naar buiten gericht. Zeker als er sprake is van meerdere gebruikers of eigenaren is het van belang bij de herinrichting de herkenbaarheid van de gebouwen en het erf als één ensemble in stand te houden. Onderdeel van het agrarisch ensemble zijn ook de omliggende gronden. Bij het stoppen van het bedrijf worden deze gronden vaak verkocht aan andere agrariërs die willen doorgrœien. Behoud van (een deel van) de gronden kan voor de herbestemming van een monumentaal ensemble een meerwaarde zijn. Als onderdeel van de exploitatie en als kans de binding met het landschap te versterken. Het is dan ook de uitdaging om zorg te dragen dat het de verbondenheid van de historische boerderij met erf als onderdeel van het cultuurlandschap herkenbaar blijft.

⁹ Sinds 1 januari 2019 vormt Nuth samen met Onderbanken en Schinnen de nieuwe gemeente Beekdaalen.

¹⁰ Via website Steunpunt Archeologie & Monumentenzorg Limburg: www.sam-limburg.nl, geraadpleegd 06-02-2019.

¹¹ Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft berekend dat van de 1.587 boerenbedrijven in 2000 in Zuid-Limburg er in 2017 nog 957 resteren. Dat is een afname van bijna 40%. Via: <https://opendata.cbs.nl>. Wageningen Universiteit heeft in 2016 een onderzoek naar leegstand in het landelijk gebied gepubliceerd. Hieruit blijkt dat in Zuid-Limburg circa 14-23% van de agrarische bebouwing die in de periode 2012-2030 vrijkomen een rijksmonument is.



Bij Zuid-Limburgse kastelen, boerderijen en molens zien we een grote verscheidenheid aan functies, zoals vrije tijd, wonen, sport, agrarisch en educatie. Chateau Sint Gerlach te Houthem, kasteel Hoensbroek, hoeve in Eijsden, Schinvelderhoeve, camping bij Hoogcruts, paardenhouderij in Noorbeek, kasteel Mheer. Foto's: Etienne van Sloun, Oostwegel Collectie (Sint Gerlach); Photostique (Hoensbroek); Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018 (overige foto's).

Tussen 2000 en 2017 is er een afname van het aantal land- en tuinbouwbedrijven in Zuid-Limburg waarneembaar. Ten opzichte van 2000 is het aantal actieve bedrijven met bijna 40% gedaald. Bron: CBS-Landbouwtelling, bewerking Wageningen Economic Research. Via www.agrimatic.nl

03.05 Leegstand en herbestemming bij molens



De watermolen Otten bij Wijlre is gedeeltelijk ingericht als vakantiewoningen. Door middel van waterkracht levert de molen groene stroom op. Foto: Herman van Steenwijk, Provincie Limburg.

Watermolens speelden eeuwenlang een bepalende rol in de economie en het landschap van Zuid Limburg. Maar aan het begin van de twintigste eeuw, met de opkomst van de stoom- en elektrische molens, verloren veel watermolens hun functie. Sommige werden omgebouwd met moderne motoren, zoals de Groote Molen in Meerssen. Andere molens raakten in onbruik en vervielen door brand en gebrekkig onderhoud.

In het onderzoeksgebied gaat het om zes molens waar op dit moment sprake is van (gedeeltelijke) leegstand: de Rothemermolen en de Groote Molen in Meerssen, de Breuftermolen in Eijsden, de Franse Molen en de Kruitmolen in Valkenburg en de Volmolen in Epen. Gevolg van deze leegstand is mogelijk verval van het monument, verwaarlozing van de watermolenbiotoop en een verslechtering van de uitstraling van de plek en de omgeving, mede gelet op de uniciteit van watermolens voor het Zuid-Limburgse landschap.

Herbestemming van molens

Herbestemming zou een belangrijke impuls betekenen voor de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het gebied. Bij een deel van de genoemde molens met leegstand wordt op dit moment gewerkt aan restauratie en herbestemming. Zo werkt Natuurmonumenten aan de renovatie van het dak en de balkenconstructie van de Epense Volmolen, terwijl de Franse Molen in Valkenburg na een grondige restauratie helaas nog steeds leeg staat. Najaar 2018 is vergunning verleend voor restauratie en herbestemming van de leegstaande opstallen van de Breuftermolen tot vakantiewoningen.

Herbestemming van watermolens is een bijzondere uitdaging. We hebben hier namelijk te maken met verschillende waarden die we allemaal recht willen doen: de monumentale waarden (Erfgoedwet), de natuurwaarden (Natura 2000) en de waterkwaliteit (Europese kaderrichtlijn water). Deze waarden, en daaraan gekoppeld beleid, kunnen met elkaar botsen. Waarden vanuit natuur en cultuurhistorie staan bovendien vaak weer haaks op de wensen vanuit klimaatadaptatie en landbouw. Het benutten van waterkracht past goed in duurzaamheidsopgaven, maar om genoeg waterkracht te kunnen opwekken, dient gestuurd te worden, hetgeen de vismigratie blokkeert. Door al deze verschillende en vaak botsende belangen, behoort de watermolen tot een kwetsbare categorie monumenten. Niet voor niets heeft de Provincie Limburg de watermolen geschaard onder dezelfde categorie als kerken: beide typen monumenten zijn lastig te herbestemmen en te exploiteren.

Om tot een goede herbestemming te komen, is het van belang om de sterke punten van watermolens in kaart te brengen. Watermolens hebben een hoge ensemblewaarde en dit maakt de plek aantrekkelijk. De monumentale uitstraling, de oorspronkelijke functie en de lokale geschiedenis spreekt een grote doelgroep aan. Ze liggen vaak op mooie en aantrekkelijke locaties in het landschap. En natuurlijk zit de

Voor de Volmolen bij Epen zoekt eigenaar Natuurmonumenten een nieuwe functie, waarbij ook het molenlandschap in stand gehouden blijft. Foto: Michiel Purmer, Natuurmonumenten, 2009.



aantrekkingskracht in het stromende water en de natuur die zich daarin en omheen manifesteert. Bij herbestemming van watermolens is de uitdaging om zo veel mogelijk aan te sluiten bij deze sterke punten. Vaak hebben de gebouwen flink wat gebruiksvolume. Dit biedt kansen om functies te combineren en zo het financiële draagvlak te verstevigen. Daarbij wordt het liefst gezocht naar een combinatie van functies die elkaar op inhoud en exploitatie kunnen versterken. Aansluiten bij de oorspronkelijke functie biedt ook allerlei kansen. Denk aan het tonen en onderwijzen van ambachten, en het produceren en verkopen van streekproducten. De bijzondere natuurwaarden bieden kansen voor educatie rond natuur en klimaat. En niet in de laatste plaats, de waterkracht die eeuwenlang het bestaansrecht was van deze watermolens, zou opnieuw kunnen worden ingezet voor een duurzame stroomopwekking die de exploitatie ondersteunt.

03.06 Leegstand en herbestemming bij kastelen, buitenplaatsen en landgoederen



In het Valkenburgse Kasteel Oost was jarenlang de Butleracademie gehuisvest. Momenteel zijn er plannen voor een hotel. Foto: P. van Galen, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 1991.

Het Zuid-Limburgse heuvellandschap telt circa 100 historische kastelen, buitenplaatsen en landgoederen. Tijdens dit project is opgevallen dat er bij kastelen, buitenplaatsen en landgoederen (KBL) meestal sprake is van volledige leegstand voordat het (op korte termijn) verkocht wordt (frictieleegstand) of langdurige (structurele) leegstand van een gedeelte van de landgoedgebouwen. Laatstgenoemde type leegstand komt relatief vaak voor bij particuliere landgoederen en is voor veel families een knelpunt. Ze wonen vaak zelf nog op het kasteel of in de bijgebouwen, hebben wellicht al huurders voor een deel, maar toch is er sprake van leegstand. Puur omdat er geen functie voor is. Bijvoorbeeld, bij kasteel Mheer staan de voormalige paardenstallen en enkele schuren leeg. Bij kasteel Schaloen staat de kelder, waar voorheen een restaurant in was gevestigd, geheel leeg. Ook bij Amstenrade, Terborgh, Reijmersbeek, Vlieg, Eijsden en Neubourg is er sprake van (gedeeltelijke) leegstand, vaak in de (agrarische) bijgebouwen. Uit gesprekken met eigenaren blijkt dat het een lastige zoektocht is om een nieuwe functie te vinden die past bij de familie, die nog steeds op het landgoed woont.

Herbestemming van kastelen, buitenplaatsen en landgoederen

Landgoedeigenaren zoeken naar een nieuwe bestemming of nevenbestemming om het ensemble in stand te houden.

Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het kasteel of landhuis, maar naar het geheel, inclusief bijgebouwen, tuinen, parken, landerijen en bossen. Voor landhuizen en bijgebouwen kan gedacht worden aan diverse nieuwe bestemmingen, zoals zorg en bezinning, collectief wonen, recreatie en horeca, musea en cultuurhuis (zie hoofdstuk 4). Daarbij wenst men een zekere flexibiliteit om meerdere functies te kunnen huishouden binnen het grote complex, om op die manier het geheel te kunnen instandhouden.

Landgoederen en buitenplaatsen in het Buitengoed Geul & Maas waar herbestemmingsprocessen lopen of in de toekomst wellicht lopen zijn onder meer kasteel Oost (Eijsden), Chateau l'Ermitage, kasteel Oost en kasteel Schaloen (Valkenburg), Villa Kanjel (Petite Suisse) en Grande Suisse (Maastricht). Elders in Zuid-Limburg spelen herbestemmingswensen bij de genoemde kastelen met gedeeltelijke leegstand.

Buitenplaats Grande Suisse of Mariënwaard bij Maastricht wordt herbestemd tot uitvaartcentrum. Foto: Albert Speelman, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2017.



Neubourg in het Gulpdal is de grootste rijksbeschermde buitenplaats van Zuid-Limburg en omvat het van oorsprong middeleeuwse kasteel met tuin- en parkaanleg, twee bouwhoeven, moestuin met tuinmuur en kassen, een kapel, een tuinpaviljoen en diverse tuinsieraden. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2019.



Foto linksboven: Etienne van Sloun, Oostwegel Collectie.

Foto rechtsboven: Kasteel Hoensbroek, Photostique

Overige foto's: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

04 DE MARKT BEKEKEN

Bij het zoeken naar een nieuwe bestemming voor een leegstaand complex is het van belang om te kijken naar de bestaande of in ontwikkeling zijnde markt in waarbij de marktomvang afhankelijk is van de herbestemming (bij vrijetijdseconomie is deze bijvoorbeeld groter dan bij wonen). In de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POL, 2014) lezen we: 'Woningen, bedrijventerreinen, kantoren en winkels hebben we in Limburg genoeg, in toenemende mate zelfs te veel. Tegelijkertijd is de kwaliteit steeds minder toegesneden op de behoefte. Op al deze gebieden liggen er nog grote kwalitatieve opgaven. Blijvende vernieuwing en innovatie zijn dan ook van groot belang, we kunnen ons geen stilstand veroorloven. De uitdaging is om een omslag te maken "van kwantiteit naar kwaliteit" en meer schaarste te creëren.' Meer recent stellen vastgoedanalisten dat 'de economische groei ons deze keer niet meer [redt] om de overbodige meters in te vullen. We bevinden ons op een kantelpunt. In meerdere segmenten zal de benodigde kwantitatieve hoeveelheid niet langer toenemen, maar dalen. Er zijn op termijn te veel winkelmeters, te veel kantormeters, te veel zorgmeters en te veel agrarische meters. Tegelijkertijd hebben we in Nederland ook tekorten, zoals te weinig topvastgoed op prime locaties, maar vooral: te weinig betaalbare woningen.'¹² Daarbij adviseren zij uit te gaan van een circulaire vastgoedmarkt, waarbij leegstaand vastgoed gebruikt wordt voor de invulling van huidige opgaven.

In dit hoofdstuk wordt een impressie gegeven van de herbestemmingsmarkt in Zuid-Limburg. Diverse functies en doelgroepen worden verkend, die relevant kunnen zijn bij herbestemming van een monumentale boerderij, molen of kasteel in Zuid-Limburg. Dit aan de hand van verschillende categorieën functies: vrije tijd, wonen, zorg, kantoren/kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijk.

¹² [Vastgoedbericht, Rabobank, geraadpleegd 19-11-2018.](#)

04.01 Een nieuwe functie vinden

Moestuin op chateau Sint Gerlach. De groenten worden gebruikt in de keuken van het hotelrestaurant. Foto: Erienne van Sloun, Oostwegel Collection.



Door hevige buien in het voorjaar ontstaat grote wateroverlast op de historische buitenplaats Vliet bij Ulestraten. Foto: Fred Erkenbosch, Collectie Piet Grouwels, 2018.

Herbestemming van (delen van) gebouwen en landschap wordt veelal gezien als een kans om de levensduur van een erfgoedensemble te vergroten. Denk aan nieuwe functies voor gebouwen als zorg en bezinning, recreatie en horeca, musea en exposities. Ook het landschap is onderhevig aan veranderingen en krijgt nieuwe, vaak uiteenlopende functies, zoals campings, natuurbegraafplaatsen, golfbanen en biomassa. Er bestaan echter enkele mogelijke nadelige gevolgen die men in acht dient te nemen. Functieverandering of uitbreiding met nevenfuncties betekent namelijk vrijwel altijd een intensivering van het gebruik en zal mogelijk ook leiden tot verstoringen qua beeld en geluid. Als, bijvoorbeeld, een landhuis de functie van wonen verliest, zullen er altijd aanpassingen en ingrepen – het maken van nieuwe parkeerplaatsen en de toevoeging van entree- of liftgebouwen – gedaan moeten worden die ten koste (kunnen) gaan van de structuur van gebouwen en de tuin- en parkaanleg.

Bij elke herbestemming moet in eerste instantie nagedacht worden over de karakteristieke elementen van het betreffende erfgoedensemble. Voor alle ensembles geldt het adagium: sluit aan bij de oorspronkelijke functie. Daar zit de kracht! Hoe dichter men bij de oorspronkelijke functie blijft, hoe minder groot de aantasting van erfgoedwaarden zal zijn. Onderbouw mogelijke herbestemming van gebouwen en landschap door middel van een goed gemotiveerd plan, waaruit blijkt dat transformatie van belang is voor de toekomst

‘Bij herbestemming is tijd een belangrijke factor. Het is zaak snel duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden om geen kansen te missen. Liever een nee op korte termijn, dan een misshien op lange termijn. Teloorgang van waardevol erfgoed is het aller slechtste scenario. Dus, wellicht moeten we niet overal voor een 10 gaan, maar is een 7 ook goed! ‘If you can’t go for the best, go for the second-best.’

Michel Maes, vastgoedexpert en monumenteneigenaar, 2018

van het erfgoedensemble en als economische eenheid. Vermijd functies die niet passen bij het karakter van het erfgoedensemble of het landschap of gebouw aantasten. Zoek een passende en kapitaalkrachtige bestemming voor hoofd- en bijgebouwen. Bij de zoektocht naar een nieuwe functie is het zaak om vraaggericht te denken, vanuit het perspectief van het ensemble en te bedenken wat voor de beoogde functie nodig is. Voor eigenaren van leegstand erfgoed is het verstandig in beeld te brengen wat hun aanbod is, zodat ondernemers een goede inschatting kunnen maken of de functie (vraag) past bij de locatie (aanbod). Uit de werksessies is gebleken dat marktpartijen zicht willen krijgen op de mogelijkheden van de locatie, maar ook op beperkingen. Wensen en eisen – zoals het aantal vierkante meters gebouw, de hoeveelheid parkeerplaatsen en de afstand tot openbaar vervoer en de snelweg – zijn dan bepalend voor locatiekeuze.

Organische groei en multifunctioneel

Grote organisaties kunnen wellicht een herbestemming in één project vatten, maar voor veel particulieren is dit niet haalbaar. Op de meeste plekken, en voor veel eigenaren/initiatiefnemers, is herbestemming haalbaarder en succesvoller als men het ensemble multifunctioneel bestemd. Daarbij adviseren wij een dergelijk kwetsbaar object de kans te geven om organisch te ontwikkelen. Dit betekent dat je niet al vanafaanvang een eindbeeld en exploitatie voor ogen hebt, maar dat je een plek biedt waar ideeën de ruimte krijgen om te groeien. Stimuleer bijvoorbeeld als overheid een casco restauratie en stel enkele kaders voor nieuwe functies. Zo krijgt de plek weer de vitaliteit die het verdient. Bij een dergelijke herbestemming is het verstandig een combinatie van functies te kiezen die elkaar op inhoud en exploitatie kunnen versterken.

Een mooi voorbeeld is Hoeve De Bockenhof in Groot Haasdal waar een familie de vervallen boerderij heeft opgeknapt om zelf te wonen, er paarden houdt, een klein kantoor aan huis heeft, een B&B runt, en een deel voor bewoning verhuurd. Een klein deel van de monumentale boerderij staat nog leeg, te wachten op een functie, maar is wel al casco gerestaureerd en wind- en waterdicht gemaakt. Zodra de financiën het toelaten kan men de volgende stap van de herbestemming oppakken. Tegelijkertijd werkt de familie aan landschapsherstel door meidoornhagen aan te leggen. De diverse functies helpen bij het genereren van inkomsten voor herstel en instandhouding van het gebouwde en groene erfgoed.

Een duurzame herbestemming

Duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn niet meer weg te denken in de huidige samenleving. Door hun hoge leeftijd zijn historische gebouwen op zich al duurzaam. Ze scoren isolatietechnisch vaak niet zo hoog als nieuwbouw, maar door de lange technische levensduur van de bouwmaterialen wordt een eventuele milieubelasting verdeeld over een lange periode. Door functieveranderingen en verhoogde comforteisen zijn er, op energietechnisch gebied, vaak aanpassingen gewenst of zelfs noodzakelijk om een monumentaal pand ook in de toekomst te kunnen gebruiken. Meestal zijn er veel kansen om energie te besparen en het comfort te verhogen. Een duurzaamheidsplan voor monumenten kan een eigenaar inzicht geven in de mogelijkheden binnen de cultuur- en bouwhistorische waarden.

Goede voorlichting is heel belangrijk om er voor te zorgen dat monumenten en hun eigenaren ook echt profiteren van duurzaamheidsmaatregelen. Dat geldt ook voor het duurzaam maken van onze landgoederen. Provincie Gelderland heeft hier, samen met eigenaren, al veel onderzoek naar gedaan. Algemeen is bekend dat voor erfgoedeigenaren de energiekosten een grote kostenpost is. Deze kostenpost kan verlaagd worden door energie te sparen of op te wekken. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft in 2018 de brochure Ruimte voor energie en erfgoed gepubliceerd met ‘uitgangspunten om keuzes te maken en ontwerpstrategieën om cultuurhistorie in het landschap in te passen’.

Actuele opgaven

Nederland staat voor een energietransitie van ongekennde omvang. De overheid wil van fossiele brandstoffen overstappen naar volledig duurzame energiebronnen zoals windenergie, zonne-energie, biomassa, waterkracht, aardwarmte of geo-

‘Eeuwenlang hebben gebouwen zich organisch aangepast aan of meebewogen op de sociale en maatschappelijk ontwikkelingen van zijn regio. Doe je een historisch gebouw eigenlijk niet meer eer aan om door te groeien op een manier zoals dat in zijn geschiedenis ook vergaan is en de nieuwe ingrepen een meer organisch gevolg te laten zijn van zijn architecturale ontwikkeling.’

Lotte de Moor architect en monumenteneigenaar, 2018

Op familiehoeve De Bockenhof in Haasdal helpen de kinderen met het aanplanten van nieuwe meidoornhagen. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.



thermie. De Provincie heeft een investeringsplan van 1,1 miljard euro om Limburg duurzamer en toekomstbestendiger te maken (2018–2022). Met name duurzame energie projecten, zoals het plaatsen van windturbines en zonnepanelen, kunnen voor onze belevingswaarde een grote impact hebben. Wat betekent dit voor ons cultuurlandschap, met name voor de Limburgse waardevolle landschappen?

Bij het nadenken over verduurzaming van de erfgoedensembles zal ongetwijfeld de toepassing van zonnepanelen aan de orde komen. Aangezien we te maken hebben met beschermd monumenten is het niet toegestaan om de daken ‘zomaar’ vol te leggen met zonnepanelen. Datzelfde geldt voor het landschap, al zijn er goede voorbeelden van kleine zonnevelden bij boerderijen. Bij watermolens is energie uit waterkracht zeer voor de hand liggend. Bij landgoederen kan biomassa voor de opwekking van energie goed werken.

Klimaatveranderingen leiden de laatste jaren tot perioden van lange droogte en piekmomenten van sterke regenval. Dit heeft een sterke invloed op het Zuid-Limburgse cultuurlandschap. We zullen ons hierop moeten aanpassen (klimaatadaptatie) door onze gebouwde en landelijke omgeving klimaatbestendig en waterrobuust in te richten. Samen werken aan klimaatadaptatie is nu zeer actueel. Het dorp Ulestraten, met het landgoed Vliet, ondervond grote wateroverlast in voorjaar 2018. Samen met de gemeente wordt nu gekeken hoe dit opgelost kan worden. Landgoederen kunnen, door hun grote aanleg, een belangrijke rol spelen bij waterretentie. Belangrijk is dat daarbij een bijdrage wordt geleverd aan de instandhouding én het cultuurhistorisch waardevolle landschap. De RCE brochure Ruimte voor water en erfgoed geeft inzicht in cultuurhistorische oplossingen die (opnieuw) ingezet kunnen worden bij actuele wateropgaven.

04.02 Vrijetijdseconomie

Voordat Limburgs Landschap de Frankenhofmolen restaureerde en herbestemde, dreigde de monumentale watermolen te vervallen tot ruïne. Foto: Wikimedia Commons, 2010 (gedurende restauratiewerkzaamheden).



De boerderijcamping Hoogeruuts ligt direct achter de monumentale kloostermuur. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Tal van boerderijen en andere (monumentale) complexen zijn in het verleden verbouwd tot vakantiewoningen of groepsaccommodaties. Daarnaast zijn er in Zuid-Limburg kastelen en herenhoeves getransformeerd tot hotels en/of restaurants. Een dilemma is de nood aan een groot aantal gasten, nodig voor de exploitatie, hetgeen tegelijk bedreigend is voor de rust waarvoor deze gasten kwamen. Het is belangrijk hierin een goede balans te vinden.

Herbestemmingsvoorbeelden

De voorbeelden van erfgoedensembles met een VTE-functie (vrijetijdseconomie) zijn talrijk. In grote monumentale hoeves zijn vakantiewoningen gerealiseerd ('vakantieboerderij'), zoals de Eysenhof, Terlingeroe, Hoeve Hommerich en Hoeve De Binnenplaats. Momenteel wordt Hoeve De Bockhof in Schimmert getransformeerd tot groepsaccommodatie. Bijna de helft van alle kasteelhotels in Nederland, bevindt zich in (Zuid-)Limburg. Met als bekende voorbeelden natuurlijk Château Neercanne, Château St. Gerlach, kasteel Wittem en kasteel Vaalsbroek. Soms kiest men voor een kleinschalige B&B, zoals bij kasteel Nijswiller. De Frankenhofmolen bij Holset kan als recent voorbeeld van een herbestede molen dienen. Toen de Stichting het Limburgs Landschap de watermolen in 2007 kocht was het 18^e-eeuwse ensemble een bouwval. Vanaf 2008 werd de Frankenhofmolen gerestaureerd. Het is nu ingericht als vakantiewoning voor 'liefhebbers van de landelijke rust'. Bijzonder is ook De Pannekoekenmolen in Gulpen, dat omgetoverd is tot restaurant waar gewerkt wordt met eigen ambachtelijk gemalen molenmeel. De door de Gulp aangedreven molen zorgt ook voor 50.000 kw/h groene stroom per jaar.

Trends en kansen

Is er, met zo veel aanbod, behoefte aan nog meer vakantiewoningen, hotels en B&B's in monumentale boerderijen, kastelen en molens? In 2015 bleek uit een vitaliteitsonderzoek in opdracht van de provincie Limburg dat een kwart van de vakantieparken niet meer voldoet aan de wensen van de moderne toerist. Niet alle parken worden nog volledig toeristisch gebruikt. Sommige mensen wonen er permanent en arbeidsmigranten vinden er onderdak. Hierdoor loopt de provincie Limburg het risico een deel van de toeristische markt te verliezen. In 2017 is de Provincie daarom een aantal proefprojecten gestart om dit probleem onder deskundige begeleiding aan te pakken. In 2018 heeft provincie Limburg, een Limburg-breed hotelmarktonderzoek laten uitvoeren door ZKA. Gemeente, brancheorganisaties en hoteliers waren daarbij nauw betrokken. Uit het onderzoek blijkt dat in vastgestelde bestemmingsplannen nog veel ruimte is voor het bouwen van hotels. Ook zijn er veel initiatieven voor nieuwe hotels. Tegelijkertijd blijkt dat de marktruimte voor nieuwe hotelkamers beperkt is. ZKA adviseert gemeenten en regio's daarom om beleid te

formuleren voor het vestigen en/of uitbreiden van hotels. Voor nieuwe initiatieven op het gebied van vrijetijdseconomie geldt de ladder duurzame verstedelijking en het streven naar dynamisch voorraadbeheer (zie deel II). Initiatiefnemers dienen de effecten van het initiatief op de huidige marktruimte in beeld te brengen. Uit de onderzoeken blijkt dat de marktruimte voor verblijfsrecreatie kwantitatief niet groot is. Het is zaak de kwaliteit van het aanbod op peil te houden. Nieuwe initiatieven moeten aansluiten aan de marktvraag. Om transformatie van erfgoed naar verblijfsrecreatie mogelijk te maken is de afbouw van harde plancapaciteit en het tegengaan van nieuwbouw elders noodzakelijk. In de in ontwikkeling zijnde Visie vrijetijdseconomie Zuid-Limburg wordt aandacht besteed aan het beschrijven van die marktvraag. Informatie over de grote economische betekenis van vrijetijdseconomie is te vinden in de toeristische trendrapportages van de provincie Limburg.

De Bockhof in Schimmert wordt momenteel verbouwd tot groepsaccommodatie. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Kasteel Wittem is in 2018 verkocht, maar blijft als hotel in gebruik. Foto: Wikimedia Commons.

04.03 Wonen

Foto: Albert Speelman, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2007.



Erfgoedensembles

In de achttiende-eeuwse U-vormige hoeve in Bemelen wonen meerdere gezinnen.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

In een vergrijzende samenleving, zoals in Zuid-Limburg, is duidelijk vraag naar wonen voor senioren in de landelijke kernen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Bij het zoeken naar een herbestemming is een woonfunctie doorgaans één van de opties die wordt verkend. In november 2018 heeft de Provincie Limburg de voortgangsrapportage *Agenda Limburgse Woningmarkt* gepubliceerd, waaruit blijkt dat overheden en andere stakeholders 'er onvoldoende in slagen om "ieder zijn thuis" te bieden. Zolang we spreken over "woningbehoefte" en "woonurgenten" ligt er een belangrijke opgave voor iedereen die een rol heeft op de woningmarkt. Daar willen wij [de Provincie] een stevige impuls aan geven.' Vooral voor starters, senioren en huurders is de woningbehoefte groot. De raming is, dat er in de periode tussen nu en 2040 in heel Limburg zo'n 30.000 woningen zullen worden toegevoegd. Tegelijkertijd moeten er ook (ongeveer evenveel) woningen onttrokken worden.

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg geven de gemeenten uit deze regio aan hoe zij de bestaande planvoorraad gaan reduceren en hoe zij omgaan met toevoegingen van nieuwe woningbouwplannen. Elke regio heeft een eigen woningmarktprogrammering. Deze woningmarktprogrammering geeft inzicht in de bestaande woningbouwplannen van de regio, met het daarbij horend woningsegment en aantal woningen. Het principe dat de gemeenten hanteren bij het toevoegen van nieuwe plannen op de programmering is één woning erbij = één woning eraf. Dat betekent dat voor elke woning die aan de programmering toegevoegd wordt, een oude woning of woonbestemming gesloopt/geschrapt moet worden. Voor het toevoegen van woningen in een Rijksmonument geldt er een ontheffing van deze compensatieplicht.

Trends en kansen

Zeker in een krimpregio als Zuid-Limburg, met bovendien een complexe leegstandsopgave, is het zaak om voor woonfuncties primair naar geschikt bestaand vastgoed te kijken. Op basis van de ladder duurzame verstedelijking is het zelfs verplicht eerst goed te kijken naar de mogelijkheden van woningen binnen leegstaande monumenten.

Woongemeenschappen (met eventueel zorg aan huis) kunnen als kans gezien worden. In een vergrijzende samenleving¹³ is het namelijk niet onlogisch om na te gaan welke mogelijkheden er zijn voor woongemeenschappen voor senioren op het platteland. Veel ouderen willen graag in het mooie heuvellandschap (blijven) wonen, maar niet in een bejaardencentrum of helemaal alleen. De zorgvraag en de vraag naar mooie woningen voor (jonge) senioren is stijgende. Vanwege de plicht 'langer thuis wonen' zullen hoe langer hoe meer ouderen moeten kiezen voor een woning nabij voorzieningen, op een plaats waar zorg kan worden geleverd. De beschikbaarheid van woningen in dit segment, zeker in een betaalbare klasse, is (nog) beperkt. Er is ook een groep kapitaalkrachtige ouderen, die een ander type woning kan overwegen, zoals een 'buitenplaats' of groepswooning. Daarbij staat overigens niet bij voorbaat vast dat die woning geschikt blijft voor de betreffende oudere(n).

Ook groepswoon voor starters is aantrekkelijk. Zeker voor boerderijen zou dit een interessante herbestemming kunnen zijn. Maar ook in (bijgebouwen van) kastelen of in molens kunnen appartementen gemaakt worden voor koop/verhuur of zakelijke short-stay. Er zijn meerdere voorbeelden te benoemen waarbij 'wonen' de gekozen (her)bestemming is. Bij de casus Groote Molen was dit een van de onderzochte scenario's, en in kasteel en bijgebouwen van Goedenraad wonen diverse gezinnen.

Elk initiatief om woningen te realiseren, ook in bestaand vastgoed (inclusief erfgoed), moet voldoen aan de beleidsafspraken uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

¹³ Volgens de huidige prognose is in 2050 meer dan 50% van de Limburgers ouder dan 50 jaar. Bron: De Limburger, 19-11-2018.

04.04 Gezondheid, bezinning en sport

Zorg Groep Beek heeft de monumentale hoeve Van Laar in Margraten gerestaureerd. In de hoeve zijn zorgwoningen gerealiseerd. Foto: Zorg Groep Beek, 2018.



Sport als kans

Sport vormt een aparte categorie. Voor voormalig landhuis/klooster en landgoed Watersley (29 ha) in Sittard is het plan er een internationale wooncampus van te maken waar tot 300 topsporttalenten uit binnen- en buitenland kunnen verblijven. Watersley moet 'de plek [worden] waar jonge, ambitieuze sporters de rust vinden om hun sportieve talenten te kunnen ontplooiën.' Toen Watersley in gebruik was als klooster en vervolgens zorginstelling zijn rondom het landgoed meerdere nieuwe gebouwen gerealiseerd. Momenteel liggen plannen bij de eigenaar om het complex te herbestemmen tot topsportcampus, een bestemming die aansluit bij de ambitie om Zuid-Limburg tot topsportregio te ontwikkelen. Januari 2019 werd bekend dat architectenbureau KettingHuls en Bureau B+B het ontwerp hiervoor zullen maken.

Vanuit Provincie Limburg, LLTB en KNHS Regio Limburg is in 2008 een visie geschreven op de Limburgse paarden(sport) sector. In 2014 is de Stichting Limburg Paardensport opgericht om de positie van Limburg als paardensportprovincie te versterken. Dat biedt kansen voor erfgoedensembles, zeker als we kijken naar grote carréboerderijen en kastelen, waar vaak al stallen bij horen.

Het landschap behorend bij de erfgoedensembles leent zich goed voor sporten in het groen. Zo is trailrunning, rennen op ongeasfalteerde paadjes en dwars door de wei, zeer populair. Natuurmonumenten organiseert diverse trailrun-wedstrijden in haar gebieden, zoals de Brunsummerheide. Een geliefde wandel- en hardloopharathon is de Geuldalmarathon, die van de bron (in België) de Geul volgt tot nabij Valkenburg. Dergelijke wedstrijden en routes zijn niet direct een inkomstenbron (al kun je het koppelen aan donaties voor landschapsbeheer), maar zorgen met name voor veel waardering en bekendheid. Tevens is het een duidelijke stimulans voor een sportievere leefstijl in het groen.

De rust en ruimte die over het algemeen kenmerkend is voor de landelijk gelegen erfgoedensembles, is ideaal voor zorg en bezinning, en voor sporten in het groen.

Zorg en bezinning als kans

Zorg is duidelijk een breed begrip. Daaronder vallen vele doelgroepen met eigen eisen en randvoorwaarden. De ene doelgroep is kwetsbaarder en heeft meer voorzieningen nodig dan de andere groep. Wat betekent zorg bijvoorbeeld voor de toegankelijkheid van het terrein en gebouwen? Zijn er ingrepen nodig in de gebouwen en zijn er mogelijkheden voor het combineren met andere functies? Omdat zorginstellingen speciale inrichtingen eisen, kan het karakter van het monumentale gebouw en de omgeving wezenlijk aangetast worden. Om af te kunnen wegen welke soorten zorg mogelijk zijn op een locatie is het ons advies de ensemblewaarden als uitgangspunt te nemen voor de herbestemmingsvraagstukken.

Uit onderzoek van de Stichting Limburgse Kastelen blijkt dat slechts een klein aantal Zuid-Limburgse kastelen in gebruik zijn met een medische functie, zoals 's Heeren Anstel in Kerkrade (bejaardenhuis van het Sint Elisabethstift) en tot voor kort kasteelboerderij Blankenberg in Cadier en Keer. Zorg en bezinning komt vaker voor in religieuze monumenten. Het voormalige klooster op de Cauberg in Valkenburg is een goed voorbeeld van woonzorg in een monumentaal gebouw. Overigens valt op dat elders in Nederland, zoals Utrechtse Heuvelrug en de Veluwezoom, landhuizen en kastelen vaker een zorgfunctie krijgen. Er zijn in Zuid-Limburg geen voorbeelden bekend van een kasteel of landhuis waar gekozen is voor luxe woonzorg voor ouderen. Dit zou een kans kunnen zijn. Anya Niewierr, VVV Zuid-Limburg, stelt dat 'we in Limburg nog geen hotels als meditatie-, yoga- en toevluchtsoord' hebben. Wel zijn er voorbeelden van kastelen en landhuizen die zijn omgetoverd tot kuuroorden of beautykliniek (meestal als onderdeel van een hotel), zoals Chateau Sint Gerlach, Kasteel Geusselt en Kasteel Vaalsbroek. Daarbij richt men zich op bezoekers die bewust kiezen voor luxe en comfort in een prachtige groene omgeving. Chateau l'Ermitage in Valkenburg was in het verleden een retraiteoord voor zieke en gepensioneerde mijnwerkers, een afkickcentrum voor drank- en drugsverslaafden, en tussen 1982 en 2000 een luxe beautycentrum. Sinds 2017 staat het kasteel te koop.

Op meerdere plekken worden zorgboerderijen gerealiseerd, zoals in Margraten, Schimmert, Reijmerstok en Ulestraten. Dat kan op verschillende manieren. Bij de Coöperatie Limburgse Zorgboeren gaat het om een 'agrarisches bedrijf waar mensen met een hulp- of zorgvraag een passende dagbesteding vinden. Dit kan bijvoorbeeld door mee te helpen op het agrarisch bedrijf, maar ook andere activiteiten zoals hulp in de keuken of gewoon gezellig samen zijn.' Op andere plekken komt een zorginstelling in de voormalige boerderij en bijgebouwen. Dat is een mooie herbestemming, passend bij de vraag uit de samenleving.

De Rothemolen bij Meerssen wordt in de nabije toekomst ontwikkeld tot zorgcomplex. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Chateau Sint Gerlach in Houthem heeft een eigen spa, sauna en zwembad voor de hotelgasten. Foto: Etienne van Sloun, Oostwegel Collection.

Nabij Bemelen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Wandelaars in het Gulpdal bij Slenaken. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

04.05 Kantoren en kleinschalige bedrijvigheid

Kasteel Genbroek bij Beek is eind 2018 verkocht als kantoorlocatie nabij het vliegveld.
Foto: Albert Speelman, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2017.



Erfgoedensembles

Monumentale panden in een groene omgeving bieden een bijzondere werkplek. Groene erfgoedensembles zijn interessant voor kleinschalige formules voor kantoren of bedrijvigheid. Regio Zuid-Limburg publiceerde in 2017 de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Daarin hebben de gemeenten onder meer afgesproken 'herinvulling van waardevol bestaand vastgoed zoals monumenten en/of cultureel erfgoed in de eerste plaats te prioriteren in concentratie- en balansgebieden. Prioriteit voor hergebruik van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen. Vestiging van functies in kerken, kloosters, monumenten en andere beeldbepalende panden en panden op beeldbepalende locaties verdient de voorkeur boven andere locaties. Onder de voorwaarde dat ligging en gebouw geschikt zijn voor de betreffende functies en de herbestemming past in lokaal beleid.'

Herbestemmingsvoorbeelden

De voorburch van kasteel Born functioneerde van 1990 tot 2001 als gemeentehuis, daarna werd het ingericht als bedrijfskantoor. Boerderij 't Höfke in Mechelen deed in het verleden dienst als kantoor voor boswachters van Natuurmonumenten. Sinds 1985 gebruikt schoonmaakbedrijf Vebego kasteel Cortenbach als kantoor. Eind 2018 is Kasteel Genbroek in Beek verkocht met 600 m2 kantoorruimte. Genbroek ligt op korte afstand van Maastricht-Aken airport en de A2. Hetzelfde

geldt voor voormalige kasteelboerderij Withuishof in Amby, waarin 30 bedrijven zijn gehuisvest. Ook hier is de locatie dichtbij de A2 een belangrijke randvoorwaarde. Overigens gaat het niet altijd even fortuinlijk. In 2017 maakte GGZ-instelling Virenze, met het hoofdkantoor in kasteel Rijckholt bij Maastricht, zo veel verlies dat de instelling failliet ging en het kasteel te koop werd aangeboden.

Dit zijn voorbeelden waarbij het gehele gebouw herbestemd was tot kantoorruimte. Het is natuurlijk ook mogelijk dat dit één van de toegepaste functies is, zoals bij kasteel Wijnandsrade. Ook boerderijen die te koop worden aangeboden als woonhuis, worden vaak gepresenteerd met de mogelijkheid voor kantoor aan huis.

Een kantoorfunctie is daarmee niet een belangrijke hoofd-functie bij herbestemde erfgoedensembles in het landelijk gebied (het komt slechts sporadisch voor), maar is wel een belangrijke nevenfunctie en past binnen een multifunctioneel geheel. De landelijke ligging is hier een mogelijke reden voor. Goede bereikbaarheid tot de stad, transportmogelijkheden en voldoende parkeergelegenheid is voor grote kantoren essentieel. Grootschaligere metrages zijn zowel vanuit marktperspectief (type vraag en overaanbod) alsook uit planologisch en verkeerskundig perspectief zelden goed combineerbaar in monumentaal erfgoed, terwijl het voor veel kleine bedrijven juist een uitkomst is om kantoor aan huis te hebben.

04.06 Maatschappelijke functies

Op kasteel Hoensbroek volgen kinderen de 'kaspeeltocht', gericht op diverse leeftijdsgroepen en hun cognitieve vaardigheden. Foto: Photostique, Kasteel Hoensbroek, Historisch Goud.



De categorie maatschappelijke functies is zeer breed en omvat onder meer onderwijs, musea, culturele centra en kinderdagverblijven.

Herbestemmingsvoorbeelden

Kasteel Hoensbroek is het meest bekende voorbeeld van een Limburgs kasteelmuseum. Het is eigendom van gemeente Heerlen, die het kasteel voor culturele doeleinden en erfgoed-educatie gebruikt. Veel watermolens bieden workshops bakken aan, geven rondleidingen of huisvesten een klein museum over de molen.

Er zijn voorbeelden waarbij er heel bewust is gekozen voor de herbestemming van een monumentaal pand voor een onderwijsfunctie. Tot een paar jaar geleden was in Kasteel Oost te Valkenburg de Butleracademie gevestigd. In Chateau Bethlehem, Maastricht, is de Hotelmanagementschool Maastricht ondergebracht. Bethlehem is een teaching hotel, een hotel waar men kan overnachten, dat tegelijkertijd 'een unieke leeromgeving [is] waar studenten experimenteren met begrippen als gastvrijheid, design en creativiteit'. Voor de casus Grootte Molen is een maatschappelijke functie, gekoppeld aan de buurman Stella Maris College, een van de onderzochte scenario's.

De Verenigde Agrarische Kinderopvang kan boerderij-eigenaren helpen bij het ontplooiën van kinderdagopvang. Dit is een bestemming die in Zuid-Limburg nog nauwelijks voorkomt. In de hoeve Overste Douvenrade op landgoed Terworm, tussen Heerlen en Voerendaal, is een Buitenschoolse Opvang (BSO) gevestigd.



In Chateau Bethlehem is de Hotelmanagementschool Maastricht gevestigd.
Foto: Chateau Bethlehem.

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

04.07 Agrarische bedrijvigheid

Er zijn nog vele monumentale (kasteel)hoeves waar nog geboerd wordt. In het project Modern boeren op oude hoeves (2015) van Provincie Limburg, Limburgse Land- en Tuinbouwbond en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is samen met agrariërs gekeken naar mogelijkheden om te blijven boeren op monumentale hoeves. Daarbij is onder meer gekeken naar het vraagstuk van nieuwbouw binnen het waardevolle landschap. Doelstelling van genoemd project was om met partners gezamenlijk tot instrumenten en rolinvulling te komen hoe cultureel erfgoed (monumenten, groen erfgoed, stedenbouwkundige setting en archeologie) en landschappelijke kernkwaliteiten op agrarische hoeves gerespecteerd kunnen worden, gegeven de dynamiek van de grondgebonden landbouwwontwikkelingen. Projectleider, Marc Heusschen, stelt: 'Het behoud van agrarisch erfgoed op basis van de agrarische functie is essentieel voor de leefbaarheid van het kleinschalig cultuurlandschap, zelfs als daarvoor een nieuwe toevoeging aan het bestaande ensemble voor een moderne bedrijfsvoering noodzakelijk is.'¹⁴

Trends en kansen

Als de oorspronkelijke agrarische functie niet meer mogelijk of winstgevend genoeg is, zijn er wellicht alternatieven. Zoals multifunctionele landbouw als nevenactiviteit, om meer spreiding van inkomsten te genereren. Huidige minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Carola Schouten, wil een omslag naar kringlooplandbouw, waarbij zo min mogelijk afval vrijkomt, de uitstoot van schadelijke stoffen minimaal is en grondstoffen en eindproducten optimaal benut worden.

In november 2018 werd de motie van ChristenUnie-Kamerlid Carla Dik-Faber bijna Kamerbreed gesteund: 'Multifunctionele landbouw biedt kansen om de kloof tussen boeren en burgers te verkleinen. Denk aan een zorgboerderij of boerderijwinkel. In een platform met alle betrokken partijen wordt gekeken wat boeren nodig hebben als zij deze stap willen zetten en waar knellende wet- en regelgeving in de weg zit. Het Rijk kan gemeenten stimuleren om ruimte te maken voor de verbindende kracht van multifunctionele landbouw', vindt Dik-Faber. Juist voor monumentale boerderijen biedt deze aanpak veel kansen. Je zet de 'kernkwaliteiten rond voedselproductie in: leven met de seizoenen, rust en ruimte'. Koppel dit aan de wens van bijvoorbeeld IKL (Instandhouding Kleine Landschapselementen Limburg) om hoogstamboomgaarden terug te brengen. Boeren zouden kunnen nadenken over een manier waarop ze met het huidige boerenbedrijf meer geld kunnen verdienen en kwaliteit toevoegen, bijvoorbeeld door eigen producten te verkopen (het korte keten-idee). De waarde van het ensemble komt voort uit het kleinschalige. De kansen voor het vinden van een nichemarkt liggen ook in dat kleinschalige. Een meer grootschalige toepassing van dit soort ideeën vraagt ook een verandering van de consument. De omzet van biologische producten stijgt en het aantal biolo-



Op kasteelhoeve Cortenbach in Voerendaal wordt nog geboerd. Het is een gemengd bedrijf met aardappelen, uien, suikerbieten, granen, asperges en kalveren. De voormalige koeienstal is in 2017 verbouwd tot woonhuis voor het jonge boerengezin. Foto's van boven naar beneden: Kirsten Demacker, Provincie Limburg; Theo Baart, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2003; Familie Petit, Voerendaal, 2017.

gische boeren in Nederland groeit. Klimaatverandering doet het landschap veranderen. De Zuid-Limburgse grond is ook geschikt voor andere typen landbouw, zoals wijngaarden. Het kleinschalige landschap is bovendien klimaatadaptiever. Succesvolle voorbeelden zijn Wijngaard Raarberg, Wijngoed Fromberg, Domein Holset, Apostelhoeve, Wijndomein St. Martinus en de Wittemer Wijngaard.

¹⁴ Marc Heusschen, landschapsarchitect bij Heusschen & Copier, bij panelgesprek, werkatelier Agrarisch Erfgoed, 14-06-2018.

Historische boomgaard op landgoed Genhoes te Oud-Valkenburg.
Foto: Herman van Steenwijk, Provincie Limburg.



De wijngaard Raarberg ligt op 90 meter hoogte ten noorden van Meerssen. Daar zijn in 2010 de eerste Chardonnay en Pinot Noir stekken aangeplant. Foto: Toerisme Meerssen.



DEEL 2 INSTRUMENTEN KOFFER



Op de werkateliers werd met bijna 200 stakeholders in diverse deelsessies gewerkt aan het verbeteren van bestaande instrumenten en gewerkt aan nieuwe instrumenten. De verschillen in belangen (perspectieven) kwamen in de discussies duidelijk naar voren. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

05 WERKWIJZER

Bij het voorkomen en oplossen van leegstand, en bij de zoektocht naar een nieuwe functie komt meestal veel kijken. Er bestaan veel instrumenten die u hierin verder kunnen helpen, maar hoe weet u welk instrument voor u de juiste is? Eigenaren, overheden en marktpartijen gebruiken al jaren soms bewust, soms onbewust verschillende instrumenten toe om een nieuwe bestemming te vinden voor een pand, om grip te krijgen op leegstand in een groter gebied of om het perfecte pand te vinden voor die specifieke functie. De ervaringen en kennis van tal van stakeholders zijn gebundeld in een werkwijzer en een instrumentenkoffer. De werkwijzer is bedoeld om te helpen het juiste instrument te kiezen om van leegstand tot herbestemming te komen. De koffer is er voor iedereen die geïnteresseerd is in het voorkomen en aanpakken van leegstand van erfgoedensembles in Zuid-Limburg.

Tip Kijk ook eens naar voorbeeldinstrumenten van de RCE, zoals in het themadossier [Erfgoed en krimp](#). Het [stappenplan herbestemming](#) en [Herbestemming.nu](#) bieden nuttige tips.

Erfgoedensembles in regionaal verband

01 Gebouwen



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Kwaliteiten

Het exterieur en interieur van de panden (kasteel/boerderij/molen) zijn een duidelijke weergave van hun oorspronkelijke functie. Bij verlies van deze functie en het zicht op herbestemming, dient de historische gebruiksgeschiedenis meegenomen te worden.

Herbestemming

Op welke wijze kan een nieuwe functie ingepast worden in de historisch waardevolle gebouwen? Hoe dicht een nieuwe functie blijft bij de oorspronkelijke functie, hoe kleiner de aantasting zal zijn. Een dynamische waardenstelling kan inzichtelijk maken waar (on)mogelijkheden zijn.

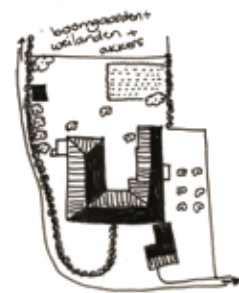
Landgoed Schaloen als voorbeeld

Kasteel Schaloen is privé bezit en wordt bewoond. In de kelders was voorheen een restaurant gevestigd, maar nu staan de kelders al jaren leeg. In de bijgebouwen zijn een brasserie en hotelkamers gerealiseerd. De huidige eigenaar wil verkopen. Potentiële kopers denken aan horeca- of zorgfuncties.

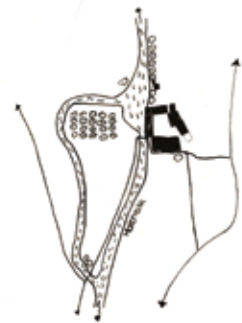
02 Ensemble



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Kwaliteiten

De panden zijn een onderdeel van een ensemble: Het kasteel/landhuis met bijgebouwen, tuin, park, bossen, landerijen en boomgaarden. De boerderij met bijgebouwen, erf, meidoornhagen, boomgaard, tuin en landerijen. De molen met molenaarsgebouw, waterloop, erf, boomgaard en molenbiotoop. Een boerderij of molen kan onderdeel zijn van een landgoed.

Herbestemming

Herbestemming van de panden raakt ook de rest van het ensemble. Hoe draagt de herbestemming bij aan de versterking van het ensemble? Vaak is parkeren een probleem. Door te kijken naar het gehele ensemble, ook bij meerdere eigenaren, kan beter gekeken worden naar landschappelijke inpassing.

Landgoed Schaloen als voorbeeld

Het ensemble Schaloen bestaat uit kasteel met bijgebouwen, watermolen, voormalige pachtboerderij, voormalige moestuin (nu heemtuin), bossen, wei- en hooilanden langs de Geul, akkergronden, en diverse bijzondere elementen als de Drie Beeldjes en de Kluis. Het ensemble is in eigendom van meerdere eigenaren. Samenwerking is essentieel voor de ontwikkeling van plannen voor het landgoed en herbestemming van het kasteel.

03 Zone



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Kwaliteiten

De ensembles liggen in landschappelijke zones: nabij een rivier of doorgaande weg, in samenhang met andere ensembles en met kernen. Doordat ze eeuwenlang onderdeel zijn van de landschappelijke zone, zijn ze een belangrijk, beeldbepalend element. Watermolens liggen in een groot riviersysteem met andere molens.

Herbestemming

Hoe past een nieuwe functie binnen de zone? Is het een versterking van het aanwezige aanbod of juist een concurrentie? Kan men wellicht samenwerken met eigenaren van andere ensembles? Tevens is het belangrijk te kijken naar de connectie met de weg/rievier/kern: zijn daar wellicht knelpunten of kansen?

Landgoed Schaloen als voorbeeld

Schaloen ligt in een landgoederenzone, samen met kasteel Oost en kasteel Genhoes. Hoe verhouden plannen (horeca- en zorgfunctie) zich tot huidige of toekomstige functies in de zone, inclusief de nabijgelegen kernen Valkenburg en Schin op Geul? Welke kansen liggen er binnen de zone?

04 [EU]regio



Kasteel
buitenplaats
landgoed



Boerderij



Molen

Kwaliteiten

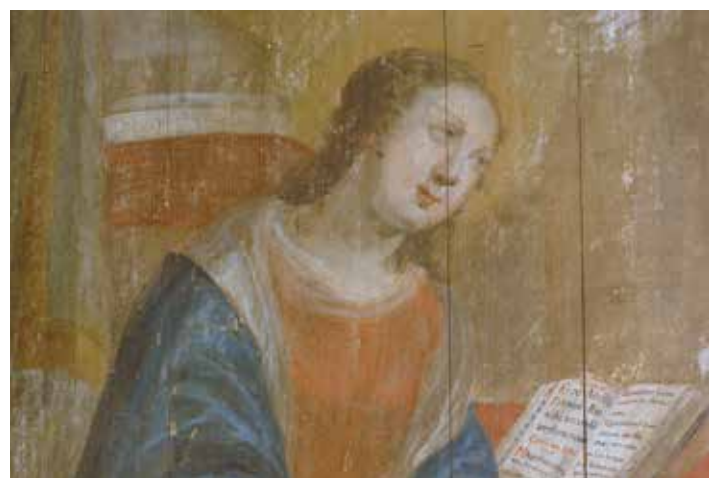
Elk ensemble, gelegen in Zuid-Limburg, is vanuit historisch én hedendaags oogpunt verbonden aan regionale, nationale en internationale ontwikkelingen.

Herbestemming

Maak inzichtelijk welke huidige kaders relevant zijn voor mogelijke herbestemming, zoals beleid, markt (vraag en aanbod), ruimtelijke plannen en financiële mogelijkheden. Kijk ook naar kansen om op regionaal niveau samen te werken.

Landgoed Schaloen als voorbeeld

Schaloen is zeer centraal gelegen in Zuid-Limburg, midden in het Nationale Landschap. Dat biedt kansen, zoals samenwerking van landgoedeigenaren bij tijdelijke evenementen of het aanboren van de Duitse en Belgische markt. Aanhaken op regionale initiatieven, zoals vanuit NLZL, is raadzaam. Er zijn diverse beleidskaders waar men rekening mee dient te houden. Qua functies is het essentieel te kijken naar soortgelijke voorbeelden binnen de EU-regio (concurrentie of partners?).



De gebouwen en het landschap, oude kaarten, foto's en prenten, ontwerptekeningen, schilderijen en verhalen zijn allemaal bronnen die we kunnen gebruiken om onze kennis over erfgoedensembles te vergroten en verrijken. Foto's: Gemeente Valkenburg a/d Geul, Nederlandse Kastelenstichting, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Oostwegel Collectie.

06 KENNIS OVER ERFGOED- ENSEMBLES

Bij de herbestemming van erfgoedensembles is het van belang kennis te hebben van de geschiedenis, het karakter en de kwaliteiten ervan. Hoe zit het met onze kennis? Weten we genoeg over deze ensembles? Wat zijn de waarden en karakteristieken, die de basis vormen voor toekomstige ontwikkelingen? En is de kennis goed ontsloten? Hieronder volgt een korte analyse van onze huidige kennis van Zuid-Limburgse erfgoedensembles (boerderijen, molens, kastelen/buitenplaatsen/landgoederen).

06.01 Introductie

Provincie Limburg Wageningen Universiteit

LAND- SCHAPS- VISIE ZUID- LIMBURG

De Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007) werd opgesteld om richting te geven aan de landschapsonwikkeling in Nationaal Landschap Zuid-Limburg.

Regionale visie

De Landschapsvisie Zuid-Limburg (2007) en de bijbehorende beleidsnotitie (2008) van Provincie Limburg i.s.m. Wageningen Universiteit 'brengt het landschap in kaart door een beschrijving van de kenmerkende hoedanigheden, of kernkwaliteiten, van het landschap. Vervolgens presenteert de Landschapsvisie een samenhangend toekomstbeeld in de vorm van concrete inrichtingsvoorstellen, die bijdragen aan versterking of herstel van de kernkwaliteiten van het landschap en in de vorm van criteria voor de landschappelijke inpassing van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap zijn: het reliëf, de afwisseling open/besloten, het groene karakter en het cultuurhistorisch erfgoed.' De belangrijkste kwaliteiten uit de landschapsvisie zijn opgenomen in het Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg. Die stelt dat de kernkwaliteiten niet aangetast dienen te worden. Het handvat dient een zorgvuldige omgang met het landschap te waarborgen en geeft initiatiefnemers zicht

op de kernkwaliteiten van het Zuid-Limburgse landschap. Ook de historisch-geografische studie van Hans Renes De geschiedenis van het zuidlimburgse cultuurlandschap (1988) biedt veel informatie over landschapshistorische processen en waardevolle elementen en structuren. De commissie Landschapsgeschiedenis van het Limburgs Geschiedkundig en Oudheidkundig Genootschap (LGOG) is voornemens een landschapsbiografie van Zuid-Limburg te maken, dat een belangrijke tool kan zijn bij ruimtelijke opgaven in het waardevolle cultuurlandschap.

Ensemblewaarden

Hoe waardevol deze regionale studies ook zijn, vaak zegt het je niet veel over het karakter, de samenstelling en geschiedenis van individuele erfgoedensembles. Voor deze informatie wordt momenteel vaak gekeken naar het rijksregister, waarin elk rijksmonument is beschreven (de zogenaamde 'redengevende beschrijving'). Voor boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen in Zuid-Limburg hebben we het rijksregister geanalyseerd: op welke wijze wordt de (groene) omgeving, de ensemblewaarde beschreven en gewaardeerd? Al snel blijkt dat de redengevende beschrijvingen van zeer verschillend niveau zijn. Van enkele regels over de bebouwing tot een gedetailleerde beschrijving van elk ornament waarbij het voor de benadering als ensemble het doel voorbij schiet.

Voor geen enkele rijksmonumentale boerderij in Zuid-Limburg is de erfaanleg beschermd, of zelfs maar beschreven in het rijksregister. Denk aan losstaande elementen op het erf als toegangshek, put, siertuin, geriefhout, moestuin en erfbeplanting. Bij molens wordt weliswaar aangegeven aan welke waterloop de watermolen ligt, maar het erf en de cultuurhistorische molenbiotop worden niet beschreven. Om die reden heeft de Limburgse Molenstichting het molenpaspoort ontwikkeld, met veel informatie over het watersysteem en de natuurlijke omgeving. Dit zou verder verdiept kunnen worden met een cultuurhistorische en landschapshistorische analyse en waardering.

Het aantal bestaande kastelen geregistreerd als rijksmonument en als complex rijksbeschermd buitenplaats is 102 respectievelijk 25. In totaliteit is de groene omgeving nauwelijks beschreven binnen het rijksregister. Gebaseerd op data van: Stichting Limburgse Kastelenstichting (2010), Monumentenregister RCE (2018)

Regio	Bestaande kastelen	Rijksmonument	Complex rijksbeschermd buitenplaats	Tuin/park vermeld in monumentomschrijving
Westelijke Mijnstreek	33	32	4	6
Maastricht/Noordelijk Mergelland	38	38	11	14
Parkstad	13	11	0	1
Mergelland Zuid	23	21	11	11
TOTAAL	107	102	25	32



'De Provincie is op dit moment in de aanloopfase naar een nieuwe Cultuurhistorische waardenkaart. We starten met informatie over rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. De deelnemende partners bepalen samen de inhoud van de kaart. Op dit moment wordt de kaart getest door negen gemeenten. De kaart moet in 2019 live gaan als de Erfgoedkaart Limburg! De kaart zal cultuurhistorische informatie op uniforme wijze beschikbaar stellen. Deze informatie kan input zijn voor de omgevingsplannen van gemeenten.'

Hubert Mackus, gedeputeerde Provincie Limburg, 2018

Kijken we naar de ensemblewaarden bij de Zuid-Limburgse kastelen, buitenplaatsen en landgoederen dan valt op dat slechts een deel is aangewezen als complex rijksbeschermd buitenplaats, als ensemble van huis, tuin en park. Een groot deel van het ensemble, zoals de economische landerijen en bossen, is niet meegenomen als zijnde belangrijk cultuurhistorische erfgoed en landschap, als onderdeel van het ensemble. Dat komt onder meer doordat oorspronkelijk de focus op het kunsthistorische ensemble huis, tuin en park lag. Dat betekende ook dat vele landgoederen, die destijds volgens de aanwijzende commissie geen vanuit kunsthistorische oogpunt interessant landschap hadden, niet werden

aangewezen als rijkbeschermd complexen. Vergelijken we de lijst van nog bestaande Zuid-Limburgse kastelen¹⁵ met het rijksmonumentenregister blijkt dat het groene erfgoed nauwelijks wettelijk beschermd of zelfs beschreven is. Het is van belang dat de kennis over deze ensembles geïnventariseerd en verzameld wordt. Hier ligt mogelijk een rol voor de provincie, in elk geval een opgave voor de gemeenten als de nieuwe Omgevingswet in werking treedt. Die wet bepaalt namelijk dat ook de omgang van de omgeving van een monument in het omgevingsplan moet worden opgenomen. Op de plankaarten van gemeenten en provincie is veel cultuurhistorische informatie beschikbaar maar zijn de erfgoe-

'Coöperatie Erfgoed Limburg is vooral gericht op het ontsluiten van specifieke kennis en het fungeren als vraagbaak. Vaak ontbreekt essentiële informatie bij betrokken partijen. Wij, als Coöperatie Erfgoed Limburg, willen daarin een rol spelen. De kennis over de erfgoedensembles is nog te versnipperd.'

¹⁵ Afkomstig van Stichting Limburgse Kastelen.

Marleen Gresnigt, Coöperatie Erfgoed Limburg, 2018

06.02.01 Leegstandsregister met quickscans

densembles als geheel – de monumenten in samenhang met het landgoed of omgeving – niet direct te herkennen voor plannen- en beleidsmakers. Hier ligt een opgave, die gekoppeld moet worden aan de cultuurhistorische waardenkaarten die momenteel in de maak zijn. De ensemblegedachte is dus essentieel om mee te nemen bij nieuw onderzoek van

cultuurhistorische bureaus, erfgoedinstellingen en onderwijs, en bij het verankeren in beleidskaders. Wethouder Guido Houben, Gemeente Gulpen-Wittem, stelde dat ‘als overheden zullen we dit omarmen. Met de Omgevingswet gaan we die richting op, maar we moeten nu al de ensemblegedachte toepassen’.¹⁶

06.02 Kennisinstrumentarium

Decennia van ervaring met herbestemmingsprocessen hebben inmiddels een schat aan informatie opgeleverd qua theorie, proces, inhoud, cijfers, praktijk en beeldmateriaal. Een herbestemming hoeft derhalve qua kennis en informatie nooit bij ‘o’ te starten. Om vanuit dit enorme arsenaal van kennis een beetje gericht te kunnen putten uit kennisbronnen, worden in deze paragraaf vijf kennisinstrumenten beschreven, die zich vanuit hun aard, opzet en gebruik goed kunnen lenen voor toepassing bij herbestemming van monumentaal erfgoed in Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



Leegstand in het landelijke gebied van Zuid-Limburg.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Voor » Gemeente, makelaars, eigenaren, initiatiefnemers

Resultaat » Het leegstandsregister maakt de leegstand inzichtelijk op aantallen en per (oorspronkelijke) functie, waarna verder bekeken kan worden wat de inhoudelijke consequenties zijn, zoals de impact op de omgeving. Aan de hand van quickscans kan een snel inzicht gegeven worden op de kwaliteiten van het erfgoedensemble (op vier schaalniveaus, van panden tot regionaal). In de quickscan wordt dan dieper ingegaan op de achterliggende factoren die geleid hebben tot leegstand of dreigende leegstand (sociale en economische context), op knelpunten bij gewenste herbestemming, maar ook op kansen op lokaal, gemeentelijk en regionaal niveau. Met dergelijke quickscans is het makkelijker om grip te krijgen op de problematiek van leegstand bij deze specifieke erfgoedensembles én is het gelijk een mooie tool om interesse te wekken bij mogelijke investeerders en ondernemers (vraagkant). Het register met quickscans dient als kennis en basis voor de toepassing van andere instrumenten, zoals een Makelpunt, waar aanbod- en zoekvragen bij elkaar worden gebracht.

Aandachtspunten

- » De gemeente moet beschikken over actuele gegevens, die toegankelijk zijn en waarvan de kwaliteit betrouwbaar is. Het register dient een dynamisch document te zijn, wat wil zeggen dat het periodiek compleet geactualiseerd moet worden.
- » De in het register geregistreerde functies benoemen het oorspronkelijke of huidige gebruik, maar niet de mogelijkheden in de toekomst. Dat kan makkelijker via een quickscan.
- » Maak een goede afweging of het register intern blijft of extern gepubliceerd wordt. Door juist te delen maakt men inzichtelijk waar leegstandproblematiek is en kan een snellere match gemaakt worden met potentiële initiatiefnemers. In verband met de privacygevoelige informatie en het risico dat zulke panden criminele activiteiten kunnen aantrekken als bekend wordt dat ze leeg staan, kan men er voor kiezen het register intern te houden bij de gemeente of op aanvraag gedeeltelijk te delen met een marktpartij die een pand zoekt. Men kan er voor kiezen om, in afstemming met de eigenaar, een selectie van de leegstaande ensembles in de etalage te zetten, om op die manier ontdekt en gezien te worden.



Monumentale boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen waar in 2018 (gedeeltelijke) leegstand is geregistreerd zijn opgenomen in een leegstandsregister voor de vijf betrokken gemeenten.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Voorbeeld uit de praktijk » Het [dashboard vastgoedregister](#) van Provincie Limburg geeft onder meer informatie over leegstand bij monumenten. De [leegstandsmonitor](#) van het Centraal Bureau voor de Statistiek en de Provincie Overijssel geven praktische informatie over leegstand naar wijk, buurt en gebiedstype. De leegstandsregister en -kaart van [Gemeente Doetichem](#) wordt elke drie maanden geactualiseerd door het Team Leegstand. De [Heritage at Risk register](#) van Historic England is een lijst van monumentale gebouwen, parken, slagvelden en herdenkingsplaatsen die in gevaar zijn om te verdwijnen.

¹⁶ Guido Houben bij panelgesprek, werkatelier Agrarisch Erfgoed, 14-06-2018.

06.02.02 Visie op erfgoedensemble

Voor Limburgs Landschap maakte Gelders Genootschap in 2018 een cultuur- en landschapshistorische analyse en visie van landgoed Goedenraad. Voor de analyse werd een groot aantal luchtfoto's, kaarten en prenten bestudeerd, zoals deze luchtfoto uit 1938. Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Voor » Eigenaren, Gemeenten, Provincies, Omwonenden, Initiatiefnemers

Resultaat » Een visie is nodig om de beoogde ontwikkelingen te onderbouwen en af te wegen. Voor landgoederen kan het hebben van een landgoedvisie in sommige gemeenten een vereiste zijn voor het verlenen van medewerking. Daarnaast is het een nuttig communicatiemiddel bij de voorbereiding van subsidie- en vergunningaanvragen. De eigenaren zijn als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het opstellen, in procedure brengen en uitvoeren van de visie. Aangezien voor nieuwe ontwikkelingen veelal een omgevingsvergunning nodig is en vaak ook een bestemmingsplanwijziging is ook de gemeente een belangrijke partij. Veel gemeenten spelen in de fase van de planvorming ook een begeleidende rol ten opzichte van de initiatiefnemer, doch de mate waarin kan per gemeente verschillen, onder meer afhankelijk van de eigen ambitie van de gemeente op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie. Middels een rapport wordt, op basis van uitgebreide cultuur- bouw- en landschapshistorische analyses, een visie ontwikkeld voor een erfgoedensemble. Ook kunnen doelstellingen naar voren komen, wensen en mogelijkheden en overzicht van welke kernwaarden er zijn en eventueel versterkt moeten worden in de toekomst. Op basis van het rapport kan een doelmatig plan gemaakt worden om leegstand van het erfgoedensemble te voorkomen.

Een duidelijke verwoording van de visie van de eigenaar op de toekomst van het erfgoedensemble ('Waar wil je naar toe') helpt bij het opstellen van een goede, op die toekomst aansluitende regeling in het bestemmingsplan.

Aandachtspunten

- » Een uitgebreide en nauwkeurige analyse van het ensemble. Door samenwerking met eigenaren, gemeenten, deskundigen en belanghebbende partijen moet een visie ontstaan die levensvatbaar is. Er moet rekening gehouden worden met de historische feiten en bereidheid om deze in de toekomst in te zetten of te behouden.

Voorbeelden uit de praktijk » Samen met gebruikersgroepen heeft Natuurmonumenten een natuur- en recreatievisie opgesteld voor [landgoed Terworm](#). De Stichting Landgoed Geijsteren heeft een [masterplan](#) opgesteld. Voor een regionaal landgoederenproject in Gelderland zijn handreikingen opgesteld voor het opstellen van een [landgoedvisie](#).

06.02.03 Duurzaamheidsscan

Voor Hoeve Op de Bies is een duurzaamheidsscan gedaan. Voor de momenteel leegstaande gebouwen zijn energiebesparende en comfort-verhogende maatregelen geadviseerd, waardoor de gebouwen na restauratie een goede energietechnische conditie krijgen. Bron: Martijn Haitink, Huis en Erfgoed. Ingetekend in bouwplattegrond, door Pieter van Traa, De Steunbeer BV.



Voor » Eigenaren, Initiatiefnemers, Overheden

Resultaat » Specifiek voor het herbestemmen van monumenten heeft het Gelders Genootschap het instrument 'dynamische waardenstelling duurzaamheid' (DWS+d) ontwikkeld. Hierbij worden de mogelijkheden voor verduurzaming in kaart gebracht evenals de cultuurhistorische waarden en transformatiemogelijkheden van het gebouw en bijbehorende omgeving. Hierdoor ontstaat een gecombineerde waardenstelling op grond waarvan toekomstgerichte keuzes kunnen worden gemaakt. Door middel van een energiescan met infrarood camera kan tevens inzichtelijk gemaakt worden wat de kansen zijn voor het verduurzamen van het cultuurhistorisch waardevolle gebouw. De Dynamische Waardenstelling Duurzaamheid is als instrument vooral nuttig gebleken als er een concrete vraag is vanuit de eigenaar of gemeente om na te gaan of een specifieke herbestemming mogelijk is. In de rapportage worden met behulp van een nulmeting, gekeken hoe een energiehuishouding van gebouwen is. Met behulp van scans, diverse metingen en gegevens, worden mogelijkheden tot verduurzaming en energiebesparing omschreven. Eigenaren en initiatiefnemers krijgen inzicht in de prestaties van de energiehuishouding van hun gebouw. Daarnaast worden concrete (technische) oplossingen geboden om het gebouw duurzamer te maken. Dit kan ook gaan over gas- en watergebruik. Ook kan gekeken worden naar de indeling van het gebouw of zelfs de locatie en bereikbaarheid.

Aandachtspunten

- » Energiebesparende en/of-opwekkende maatregelen in monumentale panden en landschappen vragen om zorgvuldigheid en maatwerk.
- » De wensen en motivatie van de initiatiefnemer en de gekozen herbestemming zijn van belang bij de te kiezen duurzaamheidsmaatregelen, zoals isolatiemogelijkheden.

Voorbeeld uit de praktijk » In heel Nederland worden tegenwoordig duurzaamheidsscans gemaakt van gebouwen en complexen. Het Nationaal Restauratiefonds biedt eigenaren een [Energiescan Monumenten](#) aan. Provincie Limburg heeft in 2018 een actieprogramma opgezet voor het verwijderen van asbest gekoppeld aan verduurzaming en opwekking van duurzame energie. In Maastricht is gekeken naar [energiebesparende maatregelen](#) en eventueel gebruik van subsidies daarbij. Het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen heeft in 2017 diverse onderzoeken naar energiezuinige maatregelen in monumenten gepubliceerd: [deel 1](#) en [deel 2](#). Ander Vlaams onderzoek geeft een handleiding voor [energiezuinig leven](#) in woningen met erfgoedwaarden. IBA Parkstad heeft een [energiewaaier](#) gemaakt voor monumenten in Parkstad.

06.02.04 Haalbaarheidsonderzoek

Voor » Eigenaren, Initiatiefnemers

Resultaat » Op voorhand is niet altijd duidelijk op welke wijze een pand kan worden herbestemd. Onderzoek naar herbestemmingsmogelijkheden van monumentale gebouwen en hun bijbehorende omgeving kan eigenaren helpen zicht te krijgen op de kansen, beperkingen, kosten, rendementen en risico's van herbestemming. Na een locatieanalyse en analyse van beleid- en regelgevingskaders, volgen bouwhistorische en cultuurhistorische analyses. Hieruit kan een dynamische waardenstelling gemaakt worden, waaruit scenario's voor herbestemmingsmogelijkheden voortvloeien (zie ook § 6.2.3). Aan de hand van marktonderzoek bij relevante partijen worden passende functies onderzocht, zowel voor het gebouw als het omliggende landschap. De scenario's, die eventueel op basis van een marktanalyse naar voren komen, worden vervolgens bekeken op de financiële haalbaarheid. Belangrijke vragen daarbij zijn: passen de beoogde functies in de panden en omgeving, en wat is realistisch in de huidige markt? Het rapport geeft inzicht in de mogelijkheden tot herbestemming voor een bepaald gebouw (en de omgeving) op een bepaald moment. De locatieanalyse, bouw- en cultuurhistorische analyses kunnen meer kennis en inzicht geven in het gebouw, met daarbij de bijhorende mogelijkheden.

Aandachtspunten

- » Advisering van deskundige en experts.
- » De scenariostudies kunnen afhankelijk zijn van de regionale markt.
- » Het nadeel van dergelijke studies is dat de markt snel kan veranderen. Na een paar jaar kunnen de scenario's niet meer relevant zijn. Het is raadzaam dat het feitenstuk met een cultuur- en bouwhistorische analyse, inclusief transformatieplattengronden, ook voor toekomstige ontwikkelingen beschikbaar is.
- » Voor een totaal en integraal rapport zijn alle onderdelen benodigd, maar uitwerking van één of meerder losse onderdelen is mogelijk.

Voorbeeld uit de praktijk » In heel Nederland worden haalbaarheidsonderzoeken gedaan van gebouwen en complexen. De RCE heeft een subsidierегeling ingesteld voor dergelijke onderzoeken om herbestemming te bevorderen, een rijks-subsidierегeling die het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor 70% meefinanciert. Subsidie kan ieder jaar worden aangevraagd van 1 oktober tot en met 30 november. Ook in Vlaanderen doet men herbestemmingsonderzoeken.



Dynamische waardenstelling met zicht op transformatieruimte.
Bron: Gelders Genootschap.

06.02.05 Netwerk Herbestemming Groen Erfgoed

Voor het Netwerk Herbestemming Groen Erfgoed zijn in 2018 werkateliers georganiseerd voor eigenaren, overheden, marktpartijen, adviseurs en andere betrokkenen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Voor » alle betrokken stakeholders

Resultaat » Nauwe samenwerking met de groep van overheden, monumenteneigenaren, deskundigen, ondernemers en ontwerpers was essentieel voor het slagen van het project 'Leegstand en herbestemming van erfgoedensembles' in 2018. Leden van dit netwerk werden uitgenodigd voor de werkateliers, werden geregeld op de hoogte gehouden van ontwikkelingen binnen het project en gevraagd voor hun opinie en kennis. Enerzijds om hen bij het project te betrekken, van hen te leren dankzij hun lokale en/of vak-beleidstechnische knowhow en te komen tot een goede samenwerking, anderzijds om zelf op de hoogte te blijven van hetgeen er speelt in de regio zodat wij een goed overzicht kunnen bieden van de ontwikkelingen.

Wij adviseren dit Netwerk Herbestemming Groen Erfgoed verder te zetten, door bijvoorbeeld jaarlijks een of meerdere werkateliers te organiseren voor de betrokken stakeholders. Uit de hoge opkomst van bijna 200 deelnemers bij de twee werkateliers in 2018 blijkt dat er behoefte is! Dit netwerk zou je kunnen koppelen aan de nieuwe Coöperatie Erfgoed Limburg en de daaraan gekoppelde erfgoedorganisaties. Het hoofddoel is om kennis en ervaringen uit te wisselen tussen overheden/bestuurders, eigenaren en initiatiefnemers, burgers, marktpartijen, erfgoed- en onderwijsinstellingen en andere stakeholders.

Aandachtspunten

- » Middels werkateliers en wellicht (digitale) platforms kunnen stakeholders meer te weten komen over herbestemmingen van groen erfgoed. Waardevolle kennis en beeldvorming wordt daarmee gemakkelijk gedeeld en verspreid.
- » Een organisatie die dit netwerk op regionaal of provinciaal onderhoudt, er bijeenkomsten voor organiseert en wellicht een website (platform) voor maakt. Dit zou een rol voor de provincie kunnen zijn of een nieuw op te zetten ErfgoedLab Limburg, zie § 10.2.5.
- » Houd het netwerk benaderbaar en laagdrempelig, zoals gedurende het project is gedaan. Dan komen veel stakeholders, die allen hun eigen kennis en ervaring mee nemen.

Voorbeeld uit de praktijk » De website van Kenniscentrum Herbestemming Noord is een voorbeeld van een digitaal platform voor het delen van kennis op het gebied van leegstand en herbestemming in Noord Nederland.



De erfgoedeigenaar kan te maken krijgen met beleid op Europees, nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Foto's: iconlandschappen.nl; Provincie Limburg; Getekend Verslag, 2018; Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Wikimedia Commons; Parkstad Limburg.



ERFGOED-ENSEMBLES IN BELEID

Overheden zetten beleid in om vanuit collectieve verantwoordelijkheid te werken aan doelen op het vlak van leegstand en herbestemming. Het gaat daarbij het bijvoorbeeld om ruimtelijk beleid zoals bestemmingsplannen en structuurvisies. Erfgoedeigenaren en initiatiefnemers hebben vaak te maken met de overheid en het beleid als ze aan de slag gaan met herbestemming. Vanuit de workshops in de werkateliers en ervaringen met de casussen blijkt dat de overheid vaak en vooral in het begin van het proces, als toetsen en bedenker van regels wordt gezien en als een belemmering wordt ervaren. Eigenaren en initiatiefnemers hebben daarbij soms te maken met meerdere loketten en tegenstrijdige regels, eisen en wensen. Aan de andere kant ervaren eigenaren ook dat de overheid steeds meer inspeelt op de veranderende maatschappij. Mede door de komst van de omgevingswet verandert de rol van de overheid meer in de rol van verbinder en facilitator.

07.01 Introductie

Getekend verslag van de netwerkbijeenkomst 'Erfgoed in de Omgevingsvisie', georganiseerd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in samenwerking met de provinciale steunpunten erfgoed. Bron: Getekend Verslag, 2018.

Erfgoedensembles in het huidige beleid

De erfgoedensembles in Zuid-Limburg zijn op verschillende manieren ruimtelijk vastgelegd. Veel gebouwen hebben een monumentale status en een beperkt aantal historische buitenplaatsen en landgoederen zijn (deels) aangewezen als complex rijksbeschermd buitenplaats. Het bestemmingsplan is het voornaamste planologische instrument dat de gemeente heeft. Het bepaalt welk gebruik (van gebouwen en gronden) en welke bebouwingsmogelijkheden zijn toegelaten. In de regel vormen de huidige functie en het huidige gebruik uitgangspunt voor de geformuleerde bestemmingen. Erfgoedensembles hebben vaak vele bestemmingen. Zo kan het hoofdgebouw de bestemming wonen hebben, terwijl een bijgebouw de bestemming agrarische bedrijfsbebouwing heeft en de omliggende velden en bossen de bestemming agrarisch en/of bos- en natuurgebied hebben. Enkele gemeenten kennen de dubbelbestemming landgoed of cultuurhistorie, dat als een overkoepelend vlak over de specifieke bestemmingen ligt. Voor boerderijen en molens bestaat een dergelijke dubbelbestemming (nog) niet. Tevens is het gewenst dat er in de gemeente één duidelijk aanspreekpunt is voor erfgoed. Daarvoor is het noodzakelijk dat er voldoende kennis en capaciteit op het vlak van erfgoed bij gemeenten.

Tip » Informatie over bestemmingsplannen en cultuurhistorie is te vinden op de website [Handreiking Erfgoed en Ruimte](#).

Omgevingswet

In 2015 heeft de Tweede Kamer de Omgevingswet aangenomen. Deze wet, die 1 januari 2021 in werking treedt, bundelt en vereenvoudigt alle wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving: landschap, bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, natuur en erfgoed. De Omgevingswet staat voor de balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. 'Ruimte voor ontwikkeling, waarborgen voor kwaliteit' is het motto. De omgevingswet vervangt sectoraal beleid zodat de overheid een meer gestroomlijnd proces kan faciliteren en een meer integrale afweging mogelijk maakt. Belangrijk doel bij de uitvoering van de wet is de participatie. Burgers, bedrijven en overheden zijn samen verantwoordelijk voor kwaliteit en ontwikkeling van de leefomgeving. Het adagium van de Omgevingswet 'centraal wat moet, decentraal wat kan' betekent dat meer taken en bevoegdheden bij de lagere overheden komen te liggen.

De wet is gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit,
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Nieuw in de Omgevingswet is 'de omgeving van het monument': men dient te voorkomen dat in de omgeving van alle rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten activiteiten plaatsvinden die een negatieve invloed hebben 'op het aanzicht of de waardering van die monumenten' (artikel 5.72). Daarmee wordt de omgeving voor het eerst zo expliciet en direct betrokken in het beoordelingskader. Deelnemers van de werkateliers gaven aan het onwenselijk te vinden dat er 'nieuwe grenzen' worden gemaakt om de omgeving van het monument aan te geven. Wel vindt men de herkenbaarheid en samenhang in beleid en plankaarten belangrijk omdat het ook kansen biedt. Bewustwording van de meerwaarde van de ensemble-benadering in de uitwerking van omgevingswet is essentieel voor behoud en ontwikkeling van deze erfgoedensembles.

Tip » Voor meer informatie hierover, zie [Omgevingswijs: de omgeving van het monument](#).

Stimulerende overheid

Een overheid die stimuleert en mee denkt: dat is de wens van erfgoedeigenaren om nu al te werken vanuit wederzijds vertrouwen waarbij het doel 'behoud van erfgoedensembles' voorop staat en niet bijvoorbeeld het handhaven van regels. Een overheid die oog heeft voor de problemen van particulieren, die meedenkt en begeleidt, maar altijd het collectieve belang in de gaten (moet) houden. Het is daarbij belangrijk elkaar mee te nemen in de besluitvorming; door samen aan tafel te zitten en begrip te ontwikkelen voor elkaars overwegingen en dilemma's. Dit begint bijvoorbeeld al bij een vroegtijdig en gezamenlijk bezoek aan de locatie. Vaak blijkt dan gedurende het proces dat er meer mogelijk was dan gedacht. Bijvoorbeeld meer planologische ruimte maar ook kennis over bijvoorbeeld verbouwingmogelijkheden van het monument en financieringsmogelijkheden. Van de overheid wordt een actieve rol verwacht door partijen met elkaar in contact te brengen. De VAB-athon in Overijssel en de Prijsvraag Brood en Spelen voor Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel zijn stimulerende overheidsinitiatieven om functies te vinden voor boerderijen en andere erfgoedensembles op het platteland. Ook in Zuid-Limburg is behoefte aan actieve bemiddeling om leegstaand erfgoed aan initiatiefnemers te koppelen (en vice versa). Daarvoor is een visie nodig voor het Nationaal Landschap Zuid-Limburg als geheel en de betekenis van erfgoedensembles daarbinnen.

Uit [onderzoek](#) naar herbestedding in krimpgebieden blijkt dat:

- » gemeenten onvoldoende capaciteit voor erfgoedzorg hebben. Decentralisatie van verschillende beleidsterreinen naar gemeenten heeft tot taakverzwaring geleid, waardoor er lokaal minder middelen en menskracht voor erfgoed beschikbaar is.



0 50 100 200 300 meter
 0 250 500 1.000 1.500 meter
 • Rijksmonumentale panden Beschermde dorpsgezicht Oud-Valkenburg Complex rijksbeschermd buitenplaats Schaloen Historische landgoedgrens Schaloen

- » gemeenten worstelen met de procesmatige kant van herbestedding. Bij herbestedding moet gezocht worden naar mogelijkheden om de cultuurhistorische waarden te behouden door deze te verbinden met economische en sociale waarden. Dat vraagt om een andere aanpak dan bij traditionele vastgoedontwikkeling of het verstrekken van subsidies voor de instandhouding van monumenten.
- » samenwerking tussen gemeenten zich beperkt tot de afstemming van voorzieningen en nieuwbouw. Op het terrein van erfgoed vindt er niet of nauwelijks samenwerking plaats.

Landgoed Schaloen is aangewezen als complex rijksbeschermd buitenplaats, heeft meerdere rijksmonumentale panden en ligt gedeeltelijk in het rijksbeschermd dorpsgezicht van Oud-Valkenburg. Het historische landgoed is echter als erfgoedensemble niet in beeld in huidige beleidskaders. Dubbelbestemming 'landgoed' in het bestemmingsplan (omgevingsplan) is raadzaam. Gekarteerd door Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018. Bronnen: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (info rijksmonumenten) en Provincie Limburg (ondergrond).

07.02 Beleidsinstrumentarium

Om sturing te geven aan nieuwe initiatieven en het oplossen van (potentiële) leegstand, maken overheden gebruik van beleidsinstrumenten. Deze worden ingezet om vanuit een collectieve verantwoordelijkheid doelstellingen inzake leegstand en herbestemming te bereiken. Beleid voor herbe-

stemming krijgt vooral gestalte op provinciaal en gemeentelijk niveau, in de vorm van structuurvisies, (omgevings-) verordeningen en bestemmingsplannen. Vijf instrumenten zijn geselecteerd die door provincies en gemeenten met succes worden toegepast.

07.02.01 Erfgoedensembles in omgevingsvisie en omgevingsplannen

Voor » Provincies, Gemeenten

Resultaat In de Omgevingswet wordt de structuurvisie vervangen door de *omgevingsvisie*, waarin meerdere sectorale visies samen worden gebracht tot één integraal verhaal over de fysieke leefomgeving. Daarbij moet de omgevingsvisie tot stand komen op basis van participatie. Cultureel erfgoed kan benaderd worden als één van de aspecten waar in de ruimtelijke ontwikkeling rekening mee moet worden gehouden. Maar het cultureel erfgoed kan ook als uitgangspunt en drijvende kracht worden gebruikt voor de ruimtelijke keuzes die een gemeente of provincie wil maken. Het verhaal van het verleden en de fysieke overblijfselen hiervan – monumentale bebouwing, cultuurlandschappen archeologie – vormen immers het DNA van een gemeente. Daarmee ligt het aan de basis van het dagelijkse leven en de identiteit van de mensen die er wonen.

Het *omgevingsplan* moet, net zoals het bestemmingsplan nu, zorgen voor een evenwichtige toekenning van functies aan locaties. In het omgevingsplan worden de regels vastgelegd. Het samenhangende beleid wordt geformuleerd in de gemeentelijke omgevingsvisie. Dit wordt een beleidsdocument waarin op hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik en het beheer van het gemeentelijk grondgebied worden geschetst. Een belangrijk nieuw onderdeel in de Omgevingswet is dat niet alleen met het monument zelf, maar ook met de omgeving van het monument rekening moet worden gehouden. Dit biedt kansen om erfgoedensembles beter te beschermen en de uitstraling naar hun wijdere omgeving te waarborgen.

Aandachtspunten

- » Naar verwachting treedt de Omgevingswet in 2021 in werking.
- » Gemeenten moeten een visie ontwikkelen op de reikwijdte van de term ‘omgeving van het monument’.

- » In omgevingsplannen is het raadzaam om voor erfgoedensembles ‘dubbelbestemming’ in te voeren.
- » Betrek eigenaren en andere stakeholders bij de omgevingsvisie en omgevingsplannen. Participatie speelt een grote rol in de omgevingswet.
- » Omdat er meer taken bij gemeenten komen te liggen en erfgoed een wettelijk verplicht onderdeel is binnen de Omgevingswet, is het belangrijk dat er genoeg capaciteit is bij erfgoedambtenaren.

Voorbeeld uit de praktijk » Diverse gemeenten zijn al bezig met de aanloop naar de *Omgevingswet*. Begin 2017 is een start gemaakt met diverse *pilots*, waarbij twaalf samenwerkingsverbanden van gemeenten, provincies en waterschappen aan hun omgevingsvisie hebben gewerkt. Op de *Aandeslagkaart* is te zien waar al wordt gewerkt aan een omgevingsvisie of -plan, zoals Maastricht, Meerssen, Heerlen en Landgraaf. In 2018 is gemeente Eijsden-Margraten gestart met het project *Buitengewoon Buitengebied*. Interessant is het Vlaamse *Handboek. Verankeren van erfgoed in ruimtelijk beleid*.

07.02.02 Transformatiekaart

Voor » Eigenaren, initiatiefnemers, makelaars, gemeenten, provincies

Resultaat » Om een toekomst te creëren voor leegstaande gebouwen, kunnen gemeenten of provincies, aanvullend aan een leegstandsregister (zie § 6.2.1), een transformatiekaart ontwikkelen. Hiermee wordt transformatie gestimuleerd waardoor lastig her te bestemmen vastgoed, zoals kantoren, boerderijen of scholen tijdelijk of structureel hergebruikt worden. Gebouwen die voor transformatie in aanmerking komen worden in de kaart weergegeven. Per pand komen de volgende gegevens in beeld:

- » objectomschrijving;
- » categorie;
- » adres en wijk;
- » eigenaar;
- » omvang in m²;
- » huidige functie;
- » meer informatie.

Een transformatiekaart vormt een digitaal platform waarbij in beeld gebracht wordt waar zich objecten met transformatiemogelijkheden bevinden.

Aandachtspunten

- » Een volledige, correcte en actuele informatie is heel belangrijk voor de bruikbaarheid van de kaart. De kaart moet na het opzetten dus continue beheerd worden.
- » Communicatie is belangrijk om te zorgen voor brede bekendheid van de kaart.
- » Burgers, ondernemers en instellingen kunnen gebouwen die in aanmerking komen voor transformatie doorgeven aan de gemeente, zodat zij nader onderzoek kunnen doen en het gebouw op de transformatielijst kunnen zetten.
- » Belangrijk om goed af te wegen welke informatie op welk moment openbaar wordt gemaakt. Een alternatief kan zijn om een besloten omgeving te maken voor de overheden en een openbare laag voor eigenaren die dit willen.

Voorbeeld uit de praktijk » De *Transformatiekaart Gemeente Utrecht* is een mooi voorbeeld dat ingezet wordt voor het gemeentelijk beleid. Ook *Provincie Utrecht* en de stad *Amsterdam* hebben een leegstands- en transformatiekaart.

07.02.03 Ontheffen compensatieplicht (Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg)

Voor » Gemeenten, Eigenaren, Belangenverenigingen

Resultaat » Het (huidige) woonbeleid ligt verankerd in de *Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg* (SVWZL). Deze structuurvisie is opgesteld en vastgesteld door alle Zuid-Limburgse gemeenten. Uitgangspunt van deze visie is de toekomstige woningvoorraad en -plancapaciteit zo goed mogelijk af te stemmen op de verwachte toekomstige woonbehoefte. Op grond van de SVWZL verplichten gemeenten zich de huidige woningvoorraad en plancapaciteit zowel kwantitatief als kwalitatief tegen het licht te houden. In de Structuurvisie zijn diverse beleidsmaatregelen benoemd. Een onderdeel daarvan is de compensatieplicht. Indien nieuwe woningbouwinitiatieven worden ingediend waarbij er woningen worden toegevoegd aan de woning- en/of planvoorraad, moeten deze worden gecompenseerd. Dat wil zeggen gecompenseerd met bijvoorbeeld direct gekoppelde sloop of onttrekking of een financiële compensatie. Sinds 2016 is voor rijksmonumenten een ontheffing van de compensatieplicht. Om herbestemming te stimuleren is dit een goed instrument. Eind 2018 berichtte de provincie dat ‘er veel dynamiek op de woningmarkt is’. Met name voor senioren, starters en

huurders is er een tekort aan woningen. We adviseren deze behoefte te koppelen aan de herbestemming van erfgoedensembles. Met aanvullend advies deze monumenten te ontheffen van de compensatieplicht en samen te kijken naar de mogelijkheden om niet één maar meerdere woningen te realiseren in grote gebouwcomplexen als carré-boerderijen en kastelen. Dit moet binnen de regio Zuid-Limburg met de 18 betrokken gemeenten afgesproken worden.

Aandachtspunten

- » Aantal nieuwe woningen en transformatieplan dient passend te zijn voor het monument en bijbehorende omgeving.
- » Ook tijdelijke woonbestemming mogelijk maken.
- » Maak een koppeling met de lokale behoeften in de maatschappij.

Voorbeeld uit de praktijk » De ontheffing van compensatieplicht geldt voor alle Limburgse rijksmonumenten. Op dit moment wordt nog niet gewerkt met compensatieontheffing bij gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden.

07.02.04 Dynamisch voorraadbeheer

De Ladder voor Limburgs Maatwerk uit Ieder zijn thuis. Agenda Limburgse Woningmarkt 2016-2019. Bron: Provincie Limburg.

Voor » Provincies, Gemeenten

Resultaat » ‘Herbestemmen lijkt het nieuwe bouwen te zijn geworden,’ lezen we in de adviesbrief *Brede blik op erfgoed* van Raad voor Cultuur en de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur aan minister Engelshoven (18-12-2017). ‘Mede door de recente financiële en vastgoedcrisis is de aandacht de afgelopen jaren verlegd van “nieuwbouw in de wei” naar inbreiding, herontwikkeling en herbestemming in bestaand stedelijk gebied.’ Dat geldt ook voor het landelijk gebied en past geheel binnen het Dynamisch Voorraadbeheer van het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL).

Dynamisch voorraadbeheer is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van bestaand vastgoed; het agenderen, voorkomen en oplossen van leegstand, de ontwikkeling van een aanpak voor latente plancapaciteit en het onder voorwaarden mogelijk maken van kwalitatieve ontwikkelingen. Ook dient de Ladder voor duurzame verstedelijking (Omgevingsverordening Limburg 2014) toegepast te worden, waarbij herbestemmen van bestaand vastgoed voor nieuwbouw gaat, en herbestemmen van erfgoed voor herbestemmen van niet-monumentaal vastgoed komt. Bij Dynamisch Voorraadbeheer (in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg, POL) gaat het om groeien in kwaliteit, niet in kwantiteit. In dit proces vormt herbestemming van monumentaal erfgoed een belangrijk aandachtspunt. Op deze manier wordt een kans gegrepen om ook leegstaande monumentale gebouwen te (her)gebruiken en daarmee te behouden.

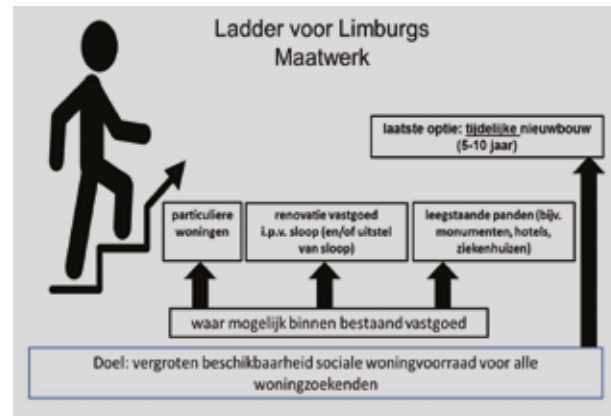
Toepassing van de ladder is verplicht voor alle ontwikkelingen met een ‘stedelijk karakter’. Het is raadzaam meer criteria te koppelen aan de motiveringsplicht, waarbij de initiatiefnemer laat zien dat serieus gekeken is naar mogelijkheden op meerdere bestaande locaties (monumenten) in Zuid-Limburg en een goede financiële afweging wordt gemaakt. Overheden kunnen initiatiefnemers stimuleren echt prioriteit te geven aan herbestemming van monumentaal vastgoed, bijvoorbeeld door onderzoeksvouchers aan te bieden of mee te denken in het proces via een casus- of expertteam.

Aandachtspunten

- » Er dienen op regionaal niveau spelregels te worden geformuleerd voor toepassing van dynamisch voorraadbeheer.
- » Binnen regio’s moeten gemeenten samenwerken en afstemmen.

‘Uiteindelijk willen we bereiken dat initiatiefnemers gemakkelijker bestaand erfgoed kiezen voor hun ontwikkeling. Dat is deels verleiden, deels meer (beleids) ruimte, soms een subsidie, maar bovenal elkaar als gemeente, provincie en initiatiefnemers weten te vinden.’

Hans Teunissen, Gedeputeerde Provincie Limburg, 2018



- » De Ladder Duurzame Verstedelijking is verplicht:
 1. Herbestemmen van monumentaal vastgoed;
 2. Herbestemmen van niet-monumentaal vastgoed;
 3. Nieuwbouw: inbreiden in kernen;
 4. Nieuwbouw: nieuwe locaties.
- » Maak een koppeling met ‘onthefving compensatieplicht’ voor erfgoedensembles.

Voorbeeld uit de praktijk » De Provincie Limburg heeft het *Provinciaal Omgevingsplan Limburg* gemaakt met de Ladder Duurzame Verstedelijking. Provincie Brabant werkt met ‘programmeren en deprogrammeren’, oftewel kijken hoe plancapaciteit verschoven kan worden zodat het beter past (naar bestaand vastgoed).

07.02.05 Expeditie Ruimte – Het Kompas

Expeditie Ruimte is een initiatief van Provincie Limburg. Er worden onder meer diverse bijeenkomsten georganiseerd, zoals de werkconferentie Agenda Omgevingsvisie Limburg. Bron: Provincie Limburg, 2018.

Voor » alle stakeholders

Resultaat » Met als slogan ‘samen naar een nieuwe aanpak van Limburgse omgevingsvraagstukken’ startten Provincie Limburg en partners in 2014 het leertraject ‘Expeditie Ruimte’. Tussen 2014 en 2017 zijn ruim 150 bijeenkomsten georganiseerd, waarbij meer dan 1000 deelnemers van alle Limburgse gemeenten en andere stakeholders betrokken waren. Het steeds meer integraal benaderen van fysieke opgaven, de intensiever wordende regionale samenwerking en uiteraard de Omgevingswet vragen om andere houding, gedrag en vaardigheden. Aan de hand van theorie én door uitwisseling van kennis en ervaring is een kompas ontwikkeld, waarmee men zelf op expeditie kan. Dit kompas is bedoeld voor iedereen die werkt aan omgevingsvraagstukken. Uitgangspunt van Expeditie Ruimte is participatie en samenwerken. Gebruik het kompas als tool om samen de nieuwe herbestemmingsopgaven op te pakken.

Het kompas heeft vier hoofdonderdelen:

- » *Veranderende rollen van overheid, ondernemers en burgers.* De samenleving verandert in een hoog tempo. En dat vraagt een andere rol van de overheid. De rolinvulling is afhankelijk van de opgave waaraan gewerkt wordt en dus flexibel en veranderlijk.
- » *Procesmanagement.* Het gaat om opgaven. Dat kan een project of een proces zijn. Er moet goed geanalyseerd worden of de opgave een project of proces is. Projecten en processen vragen een andere aanpak en een andere manier van sturing. Hoe richt je het proces in en welke partijen zijn daarbij nodig?
- » *Verbindend onderhandelen.* Handel vanuit belangen en niet vanuit standpunten. Breng deze samen in kaart en ga op zoek naar een overeenstemming die voor iedereen meer waarde heeft dan wanneer deze niet bereikt was.
- » *Persoonlijke effectiviteit.* Beschrijf hoe er omgegaan moet worden met weerstand, en hoe er op je juiste manier gecommuniceerd moet worden.

Om de beste keuzes te maken bij de vraagstukken kan elk deel afzonderlijk gebruikt worden. Na een introductie, wordt beschreven wanneer het ingezet kan worden en hoe je het gebruikt. De Routekaart, ook een onderdeel van het Kompas, bestaat uit een stappenplan die bij nieuwe opgaven gebruikt kan worden.

Aandachtspunten

- » Participeren is meedoen! Van samenwerkingspartner tot toeschouwer, kijk naar je eigen rol binnen de opgave en op welke wijze je participeert.



- » Expeditie Ruimte gaat over leren, experimenteren en analyseren. De ervaringen met opgaven worden met elkaar gedeeld.

Voorbeeld uit de praktijk » Het *Handboek Expeditie Ruimte* van Provincie Limburg is digitaal beschikbaar. Op www.expeditieruimte.nl wordt ook praktijkinformatie uitgewisseld die aansluit bij het gedachtegoed van het Kompas.



De Zuid-Limburgse erfgoedensembles kennen een grote diversiteit aan functies en eigenaren. Kasteel Cortenbach te Voerendaal, Kastelenpark Valkenburg, bijeenkomst Buitengoed Geul & Maas, de Pannenkoekmolen in Gulpen, Kasteel Hoensbroek als museum, agrarisch landschap bij Lemiers, kasteelhotel Terworm bij Heerlen. Foto's: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (Cortenbach, Lemiers en Terworm); Buitengoed Geul & Maas; Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap; Wikimedia Commons (Pannenkoekmolen).

08 EIGENAAR- SCHAP & GEBRUIK

Het behoud van het cultuurhistorische karakter en de verhalen die de ensembles met zich meedragen zijn een belangrijk onderdeel in de zoektocht naar een nieuwe bestemming. Boerderijen, molens en kastelen/buitenplaatsen zijn grote, complexe ensembles. Door het verlies van de functie en optredende leegstand dreigen deze bijzondere erfgoedensembles te vervallen of zelfs te verdwijnen. Een nieuwe functie helpt bij de instandhouding van ons erfgoed en landschap.

08.01 Introductie

Deelnemers van het werkatelier op landgoed Vliek werken samen aan modern nabuurschap. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Erfgoedensembles

Gedeeld eigenaarschap

Bij het erfgoed in dit project gaat het vaak om grote complexen en ensembles. Bij agrarisch erfgoed gaat het om oude hoeses of molens met meerdere schuren en omliggende gronden. Bij landgoederen en buitenplaatsen vaak om het hoofdhuis met bijgebouwen, de tuin, park, boomgaard, landerijen, bossen en lanen. Door de grootte van de ensembles, en door vererving en ontwikkelingen in beheer en bedrijfsvoering, kan er sprake zijn van meerdere eigenaren en/of gebruikers. Dit alles heeft invloed op de beleving en het functioneren van het oorspronkelijke ensemble als geheel en de mogelijkheden voor herbestemming. Het gedeeld eigenaarschap of gedeeld gebruik kan ook kansen bieden. Zo kan een grote monumentale hoeve door een wooncollectief herbestemd worden, kan een watermolen onderdak bieden aan meerdere maatschappelijke functies of kunnen diverse eigenaren binnen hetzelfde landgoed gezamenlijk een oplossing zoeken voor hun parkeerprobleem. Daarbij is het belangrijk dat alle gebruikers zich bewust zijn van het belang van behoud van de bijzondere karakteristieken en het ensemble. Het delen van kennis over de historie, monumentale en landschappelijke waarden is een belangrijke voorwaarde voor wederzijds begrip en gedeeld eigenaarschap. Door het opnieuw benaderen van het erfgoedensemble als geheel kunnen er nieuwe oplossingen worden gevonden voor de zoektocht naar nieuwe functies. Nieuwe functies in de gebouwen hebben invloed op het (oorspronkelijke) ensemble.

Het is zinvol hier gezamenlijk naar te kijken. Dus met alle eigenaren en gebruikers van het ensemble. Opgaven als parkeren, ontsluiting en routes, beschermen van kwetsbare natuur en landschapselementen en de balans tussen privé en openbaar kunnen dan makkelijker worden opgepakt.

Modern Nabuurschap

Erfgoedensembles, en hun eigenaren, speelden vanouds vaak een belangrijke rol in de lokale samenleving. Er was een zekere 'nabuurschap'. Met modern nabuurschap kunnen we nu kijken naar gemeenschappelijk belang. Het gaat dan niet persé om (gedeeld) eigenaarschap maar om gedeeld gebruik en het koppelen van belangen. Modern nabuurschap levert niet direct geld op, maar wel veel sociale cohesie en draagvlak. Je hebt geen visie nodig om nabuurschap te creëren, maar bij het opstellen van een visie of ontwikkelingsplan dient nabuurschap een grote rol te spelen. Het gaat dan om de samenwerking tussen monumenteneigenaar en de samenleving, en tussen meerdere monumenteneigenaren. Deelnemers van het tweede werkatelier benadrukten het grote belang van tradities en maatschappelijke functies (zoals processies, dorpsfeesten en huwelijken). Vele eigenaren van erfgoedensembles gaven aan dat zij ervaren dat de connectie met het dorp en dergelijke tradities essentieel zijn. Je krijgt een sterke band met de gemeenschap en daardoor maatschappelijke steun bij de instandhouding van het erfgoedensemble. Dat kan nodig zijn bij toekomstplannen.

08.02 Instrumenten eigenaarschap en gebruik

Om een herbestemming meer kansrijk te maken is het goed te differentiëren in meerdere vormen van eigenaarschap en gebruik van een pand of complex. Zo kan worden gekozen voor gezamenlijk eigenaarschap of opdrachtgeverschap. Ook het gebruik en bestemming van een pand kan flexibel worden ingevuld, door bijvoorbeeld te kiezen voor een tijdelijke

functie, meerdere functies in één complex of voor kavelruil. Met dit soort constructies is in meerdere gemeenten reeds ervaring opgedaan. Het is wel zaak dat er een gezamenlijk belang wordt onderkend en dat sprake is van urgentiebesef. Onderstaand zijn vijf instrumenten uitgewerkt, die zich in de praktijk hebben bewezen.

08.02.01 Collectief eigenaarschap, collectieve visie

Voor » Eigenaren, Initiatiefnemers, Ondernemers

Resultaat » Tegenwoordig zijn veel grote erfgoedensembles in bezit van meerdere eigenaren, zoals is gebleken uit de casussen in dit project. Door gezamenlijk op te treden als eigenaren met een gezamenlijke visie kan het ensemble beter als geheel hersteld en ontwikkeld worden, kunnen oplossingen gevonden worden die men alleen niet had en staat men sterker bij eventuele externe invloeden. Daarbij kan men kiezen voor collectief eigenaarschap (waarbij men samen eigenaar is van het ensemble, ook wel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) of voor een collectieve visie (waarbij men eigenaar blijft van het eigen deel, maar nadrukkelijk het eigen deel ziet als onderdeel van het gehele ensemble). Omdat het individu in de groep moet samenwerken met anderen is de individuele zeggenschap geringer dan bij individueel opdrachtgeverschap. Aan de andere kant is het mogelijk dat de groep vanwege de grootte (meer) zeggenschap kan uitoefenen en zijn er meer kansen voor het ensemble. Het collectieve levert ook als voordeel op dat de investerings- of beheerskosten relatief laag zijn, omdat het voordeel van schaalvoordeel meespeelt en men gezamenlijk één keer kosten maakt in plaats van allemaal apart.

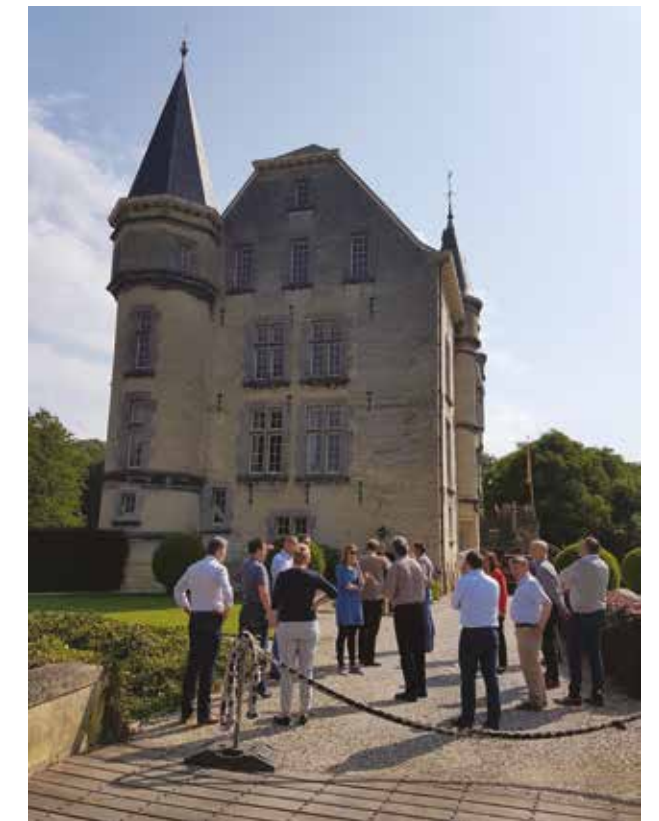
Aandachtspunten

- » Maak duidelijk afspraken over rollen, verantwoordelijkheden, taken, financiële investeringen en visie.
- » Begeleiding en samenwerking met de gemeente kan het proces versnellen.

Voorbeeld uit de praktijk » Bij Zo wil ik wonen worden veel verschillende projecten beschreven waarbij initiatiefnemers gezamenlijk een ontwikkeling gestart zijn van herbestemmingsprojecten. De Coöperatie Landgoedbeheer Veluwezoom is een samenwerking van vijf landgoederen en diverse groenopleidingen, die zich richt op het gezamenlijk onderhoud en beheer van de landgoederen.



Nationaal Landschap Zuid-Limburg



De diverse eigenaren, huurders en andere stakeholders proberen samen tot een gezamenlijk gedragen visie voor landgoed Schaloen te komen. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

08.02.02 Tijdelijke bestemming en anti-kraak

Voor » alle stakeholders

Resultaat » Het toekennen van een tijdelijke bestemming is een optie om op korte termijn en voor een bepaalde periode een oplossing te vinden voor leegstand. Het zorgt tevens dat op maat concrete en creatieve ideeën een plaats vinden. Dit kan experimenteel zijn of tijdelijk toewijzen van een bepaalde functie in een bepaald gebouw. Het is een preventie tegen achterstallig onderhoud en verval, maar biedt ook inzicht op de wijze waarop een gebouw en de omgeving gebruikt kan worden. Volgens de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (2018) is het ‘mogelijk om voor tijdelijke functies gebruik te maken van een “voorlopige bestemming” in het bestemmingsplan’ (artikel 3.2 Wro).

Antikraak, ook wel bruikleen, is een vorm van tijdelijk huisvesten. Er kan tussen een eigenaar en een leegstandsbeheerder een bruikleenovereenkomst gesloten worden met afspraken over bijvoorbeeld de functie, beheer en onderhoud. De huisvesting kan variëren van enkele maanden tot enkele jaren. Leegstandsbeheerders gebruiken anti-kraak vaak voor een tijdelijk oplossing en ontvangen van de huurder soms een kleine vergoeding. Een voordeel van antikraak is dat het

gebouw beschermt wordt tegen diverse leegstandsrisico's zoals, kraak, vandalisme en verpaupering.

Aandachtspunten

- » Antikraak is juridisch tijdelijk, hetgeen voor een huurder nadelig kan zijn. Wel kan juridisch vastgelegd worden dat de conditie van het gebouw gewaarborgd blijft.
- » De betrokkenheid van de bewoners/gebruikers is essentieel bij zowel tijdelijke bestemmingen als antikraak.

Voorbeeld uit de praktijk » Maastricht-LAB is een gemeentelijke organisatie die diverse projecten heeft ondersteund als het gaat om tijdelijke bestemmingen. Op de website van Deltares staat het [Handboek Tijdelijk Anders Bestemmen](#).



Op het Sphinxterrein in Maastricht werd een verwilderd terrein tijdelijk bestemd tot Sphinxpark. Samen met burgers en experts heeft Maastricht-LAB gekeken naar de wensen en opgaven voor het park van de toekomst. Foto: REcentre, Moniek Wegdam, 2012.

08.02.03 Vrijwilligers

In 2018 ontving eigenaar Ronny Bessems en de vele vrijwilligers van kasteel Borgharen de inspiratieprijs van het Prins Bernhard Cultuurfonds Limburg. Foto: R. Bessems, 2018.



Voor » Eigenaren, initiatiefnemers

Resultaat » Per week verrichten vier tot vijf miljoen burgers gezamenlijk zo'n 20 miljoen uur vrijwillige inzet. Daarmee vertegenwoordigt vrijwilligerswerk een enorm sociaal, economisch, democratisch en dienstverlenend kapitaal in Nederland. Ook bij de duurzame instandhouding van erfgoedensembles nemen vrijwilligers steeds vaker een belangrijke plek in. Ze kunnen niet alleen uitkomst bieden bij het daadwerkelijke beheer, maar het werken met vrijwilligers versterkt de maatschappelijke betrokkenheid bij het erfgoed. Op de website www.vrijwilligerswerk.nl is veel algemene informatie te vinden.

Ook tijdelijk vrijwilligerswerk is waardevol, bijvoorbeeld via NL-doet of de [Natuurwerkdag](#) van LandschappenNL. Eigenaren kunnen zich voor de natuurwerkdag aanmelden met een specifieke taak (m.n. kleinschalig onderhoudswerk in het landschap) die op die dag gedaan kunnen worden door mensen die 1 dag vrijwilligerswerk willen doen. In 2018 hebben 1100 vrijwilligers in Limburg meegedaan aan de natuurwerkdag. IKL-Limburg kan een eigenaar helpen zelf een natuurwerkdag te organiseren.

Om molens in stand te houden, maar ook de kennis over te dragen, is sinds 1972 een programma opgezet om geïnteresseerden op te leiden tot het ambacht van molenaar.

Mensen kunnen lid worden bij het Gilde van Vrijwillige Molenaars, waarna ze zich kunnen aanmelden voor de opleiding tot windmolenaar of watermolenaar. Bij beide opleidingen wordt een examen afgelegd, waarna een getuigschrift wordt uitgereikt. De opleiding duurt tussen de 1,5 en 3,5 jaar. Daarna kunnen mensen zelfstandig een molen laten draaien.

Aandachtspunten

- » Als men vrijwilligers wil werven is het altijd raadzaam een heldere indicatie te maken van wederzijdse verwachtingen. Oftewel: Wat vragen wij? Wat bieden wij?
- » De kwaliteit van de opleiding tot molenaar moet gewaarborgd blijven door de jaren heen.

Voorbeeld uit de praktijk » Op de website van het [Gilde van Vrijwillige Molenaars](#) staat nadere informatie over de opleiding tot molenaar. Bij het [Groningerlandschap, Molens Noord-Holland](#) en [De Warkense Molen](#) zijn ze actief bezig met het werven en opleiden van vrijwillige molenaars. [IKL](#) stimuleert vrijwilligerswerk in het groen. Het [rapport 5 x B!](#): Binnenhalen, Begeleiden, Belonen, Behouden, Beëindigen. Voor het vinden en binden van (nieuwe) vrijwilligers (2005) en andere [handboeken](#) zijn zeer nuttig.

08.02.04 Zicht op herbestemming: functies in context

Binnen 'Eiland in de Geul', een deelgebied van Buitengoed Geul & Maas, stemmen gemeente Meerssen, eigenaren, ondernemers en andere stakeholders hun plannen op elkaar af, zoals bij de Rothermolen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Erfgoedensembles

Voor » Overheden, eigenaren/initiatiefnemers, marktpartijen

Resultaat » Uit de gesprekken met stakeholders blijkt dat op hetzelfde moment vergelijkbare herbestemmingsplannen kunnen bestaan op korte afstand van elkaar, zoals hotels in diverse kastelen of kloosters binnen één gemeente. Op korte termijn wordt herbestemming gerealiseerd, maar op lange termijn kan de ontstane concurrentie nadelig zijn en opnieuw leiden tot leegstand. Om voor de langere termijn goede beslissingen te nemen met betrekking tot het aannemen van bepaalde functies op bepaalde locaties, zou een gemeente een overzicht kunnen houden op beoogde functies van erfgoedensembles in het hele gebied. Hiermee kunnen weloverwogen keuzes gemaakt worden, waarbij op verschillende schaalniveaus gekeken wordt. Hierbij gaat het om het gebouw, het ensemble, de zones en de regio. Afstemming met naburige gemeenten en de provincie is dan ook raadzaam.

Met behulp van een gemeentelijk overzicht op het herbestemmen kunnen wenselijke functies in bepaalde gebieden gestimuleerd, dan wel afgeweerd worden. Daarmee kan men rekening houden met effecten en gevolgen die op langere termijn kunnen opspelen of initiatiefnemers begeleiden tot een functiekeuze waarmee ze zich onderscheiden in de markt.

Aandachtspunten

- » Nauwe samenwerking met de markt en de initiatiefnemers is essentieel.
- » Koppel een herbestemmingsoverzicht aan een leegstandsregister en transformatiekaart.
- » Overheden kunnen bewust stimuleren op het realiseren van nieuwe functies in het landelijk gebied.

Voorbeeld uit de praktijk » Het Hotelonderzoek Provincie Limburg (2018) geeft adviezen over toeristische functies. Provincie Zuid-Holland heeft een handreiking geschreven voor herbestemmen. Steunpunt Archeologie en Monumenten Utrecht maakte in 2018 een wegwijzer voor erfgoedbeleid, onder meer voor leegstand en herbestemming.

08.02.05 Aankoop en erfpacht door overheid

Voor » Gemeenten en Provincie

Resultaat » Belangrijke, markante of beeldbepalende panden of gebieden waarbij problematische leegstand speelt, kunnen gekocht worden door de gemeente of de provincie. Een gemeente kan, bijvoorbeeld, eigenaar worden van een monument op een markante plek in de gemeente, waarbij het gebouw ingezet wordt ten behoeve van maatschappelijke doeleinden zoals onderwijs, cultuur en zorg. Naast het oplossen van leegstand draagt dit bij aan mogelijk actuele maatschappelijke opgaven binnen een gemeente. Het Erfpachtkader Provincie Limburg is in dit kader ook relevant. Via deze constructie kan de provincie de grond kopen waarop gebouwd wordt en kan zijde grond weer verpachten aan de ondernemer voor bepaalde tijd. Gedurende de looptijd van deze erfpachtconstructie heeft de ondernemer de mogelijkheid om de gronden van de provincie te kopen. Ook bij grote ruimtelijke opgaven, zoals recent de ontwikkeling van het Leeuw Bier terrein in Valkenburg, is aankoop door de gemeente of erfpacht bij de provincie interessant om samenhang te houden bij de diverse kleinere opgaven.

Aandachtspunten

- » Erfpacht en de herbestemmingsopgave moet passend zijn in beleid van de gemeente.
- » Er moeten binnen de gemeente financiële middelen voor zijn gereserveerd en alle eigenaars/ontwikkelaars-risico's moeten gedragen worden door de gedragen.
- » Het behoeft draagvlak, maar tegelijkertijd kan het ook draagvlak opleveren. De gemeente fungeert als voorbeeldfunctie ten aanzien van leegstand, en draagvlak ontstaat doordat er maatschappelijke doelstellingen gerealiseerd worden.

Voorbeeld uit de praktijk » Door heel Nederland zijn voorbeelden te vinden waar de gemeente panden aankoopt en uitgeeft in erfpacht, zo gebeurt dat in Bergen, Heerlen, Amersfoort en Gilze Rijen om verschillende doeleinden. Voor landgoed Watersley bij Sittard heeft de Provincie Limburg een erfpachtconstructie gemaakt.



Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Voor de ontwikkeling van het voormalige Leeuwbiertreinen tot sport- en vrijetijdseconomie heeft Provincie Limburg het terrein in erfpacht uitgegeven. Bron: Gemeente Valkenburg aan de Geul.



Veel eigenaren zoeken naar aanvullende financiën voor de instandhouding, restauratie en herbestemming van erfgoedensembles. Foto's Marcel van Nies, Molendatabase (Weltermolen); Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018-2019 (overige foto's).

09 FINANCIËN

Omdat het bij herbestemmingen van groene erfgoedensembles doorgaans om grote en cultuurhistorisch waardevolle complexen gaat, zijn er forse budgetten mee gemoeid. De gesprekken met stakeholders hebben duidelijk gemaakt dat restauratie- en investeringskosten vaak een hoge financiële drempel zijn om tot succesvolle herbestemming te komen. Ook vergt het van initiatiefnemers bijzonder veel creativiteit en veerkracht, om een herbestemmingstraject tot een goed einde te brengen.

09.01 Introductie

Subsidies en fondsen

Natuurlijk zijn er diverse manieren om externe gelden te vinden voor uitvoeringsplannen. In het algemeen wordt er onderscheid gemaakt tussen: 1. Subsidies (afkomstig van Provincie, Rijk en Europa), 2. Bancaire financiering (leningen, hypotheek, e.d.), 3. Fondsen (particuliere organisaties), 4. Sponsoring, incl. crowdfunding, 5. Vrienden/donateurs, 6. Overig, zoals legaten. Naast restauratie van het monument of object zelf zijn er ook financieringsmogelijkheden voor het herbestemmingsproces, het ensemble (landschap) en soms ook voor het ontwikkelen van maatschappelijke activiteiten. De overheid heeft tal van financiële instrumenten in het leven geroepen om initiatiefnemers, eigenaren en gebruikers tegemoet te komen in de kosten. Dat zien we op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hier volgen enkele tips met betrekking tot het werven van subsidies en fondsen.

Vaak kun je met de scope van je project kijken bij welk fonds of welke subsidie je moet zijn. Het **Nationaal Restauratiefonds** kan monumenteneigenaren helpen bij de financiële kant van restauraties. Rijkssubsidie, in de vorm van Subsidie Instandhouding Monumenten, is beschikbaar voor de instandhouding van rood en groen erfgoed. Echter, omdat bij de meeste onderzochte erfgoedensembles grote delen van het ensemble niet zijn aangewezen betekent het ook dat er geen rijkssubsidie voor aangevraagd kan worden. De fiscale aftrek van onderhoudskosten voor rijksmonumenten wordt enorm gewaardeerd door eigenaren. Echter, per 1-1-2019 zal deze overgaan in een subsidie. Bij **Provincie Limburg** zijn meerdere subsidieregelingen, zoals Klein Limburgs Erfgoed, Monumenten 2018-2019 (restauratie) en Erfgoedinnovatie. Een duidelijk signaal van eigenaren is dat bij het aanvragen van subsidies e.d. het een oerwoud van regels is en dat je in feite een expert nodig hebt om hierin te helpen. Men geeft aan geholpen te zijn met één aanspreekpunt bij de overheden of een expertteam voor het inbrengen van deze specifieke kennis. Gemeenten kunnen erfgoedeigenaren steunen

met kennis en netwerk, maar dat betekent wel dat er genoeg personele capaciteit voor erfgoedambtenaren dient te zijn. De wens voor een Zuid-Limburgs **landschapsfonds** bestaat al lang. Momenteel worden de **mogelijkheden** onderzocht van een landschapsfonds voor Nationaal Landschap Zuid-Limburg, met als doel: 'het financieren van landschapsprojecten die duurzaam bijdragen aan de kernkwaliteiten van Limburg, het beleven ervan en betrekken van mensen erbij'. Men wil projecten ondersteunen op het gebied van landschapsbeheer en -herstel, cultuurhistorie en landschapsbeleving. Ook voor het **Buitengoed Geul & Maas** is een landschapsfonds in ontwikkeling. Het zijn belangrijke initiatieven die landschapsherstel mogelijk kunnen maken.

Tips bij subsidie- en fondsenwerving

- » Creëer breed draagvlak. Dan is de kans op subsidie vele malen groter.
- » Zorg dat je voldoende eigen vermogen hebt voor de koop van het monument, en om te starten met het herbestemmingsproces. Als je de koop **nét** rond krijgt moet je het niet doen. Na de aankoop komen nog veel kostenposten (planvorming; restauratie; herbestemming). De koop brengt niet automatisch subsidie vanuit de overheid. Maar met een goed, breed gedragen plan zijn er zeker kansen.
- » Meestal dekt de subsidie een gedeelte van de kosten. Een eigenaar/initiatiefnemer zal zelf ook moeten bijdragen (co-financiering).
- » Vraag subsidie aan **vóór** dat de werkzaamheden worden begonnen; in het algemeen worden subsidies voor projecten die al gestart zijn, afgewezen. Sommige financiers verlangen dat de aanvraag drie tot vier maanden **vóór** de start van het project ingediend wordt.
- » Na de uitvoering en besteding van de externe gelden, dient u meestal een inhoudelijk en financieel verslag in te dienen.

09.02 Financieel instrumentarium

Het afdekken van kosten met subsidies, laagrentende leningen of andere financieringsinstrumenten kan de financiële haalbaarheid van het project vergroten. Naast dit soort overheidsinstrumenten zijn er ook andere initiatieven om

inkomsten te genereren voor herbestemming, zoals fondsen en crowdfunding. Op vijf instrumenten wordt hieronder nader ingegaan.

09.02.01 Subsidies en fondsen: Provinciale subsidie

De monumentale hoeve Beusdalshof in Ingber wordt dankzij provinciale subsidie gerestaureerd. Foto: Paul Schokker, Provincie Limburg, 2018.



Voor » Ondernemers, Eigenaren, Initiatiefnemers

Resultaat » Een eigenaar, ondernemer of andere initiatiefnemer kan in aanmerking komen voor een provinciale subsidieregeling. Belangrijkste Limburgse subsidie is de **Subsidie Monumenten 2018-2019**. Het is bedoeld voor rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten, zoals agrarische gebouwen, kastelen en molens, met een urgente restauratie-opgave. Per monumentnummer kan er één aanvraag gedaan per keer gedaan worden. De eerste aanvraag voor een object (in de tijd) wordt dus beoordeeld. Bij meerdere eigenaren bij hetzelfde monumentnummer kan om één aanvraag ingediend worden voor de restauratie van het monument. De **Subsidie Klein Limburgs Erfgoed** helpt bij de restauratie- of onderhoudskosten van klein erfgoed, zoals bakhuizen, kapelletjes en wegruizen. Stichting IKL kan u adviseren over subsidieregelingen voor het landschap. Vanuit **LEADER Zuid-Limburg** worden lokale initiatieven gesubsidieerd die bijdragen aan behoud van landschapskwaliteit als basiskapitaal van de plattelandseconomie. Iedereen kan plannen en suggesties aandragen: ondernemers op het platteland, burgers, dorpsraden, verenigingen en maatschappelijke organisaties.

Aandachtspunten

- » Subsidie Monumenten: Het moet gaan om een rijks- of gemeentelijk monument in de provincie Limburg, behorende tot een van de categorieën: agrarische gebouwen, kloosters, molens, kastelen, kerken of industriële complexen. De noodzaak voor een restauratie moet blijken uit het inspectierapport van Stichting Monumentenwacht Limburg. Het monument moet na voltooiing van de restauratie, een duurzame economische, toeristische en/of maatschappelijke functie hebben.
- » De Subsidie Monumenten is beschikbaar tussen 1 november 2018 en 31 oktober 2019 of tot het subsidieplafond bereikt is. Voor de Subsidie Klein Limburgs erfgoed moet de aanvraag uiterlijk 1 oktober 2019 door de provincie ontvangen zijn.

Voorbeeld uit de praktijk » Op de site van de **provincie Limburg** staan de actuele subsidies. Het IKL heeft onder meer **regelingen** voor de aanplant van groene elementen. Zie voor meer informatie over LEADER: www.leaderzuid-limburg.nl

09.02.02 Subsidies en fondsen: landelijk

De restauratie van Hoogeruts is onder meer mogelijk gemaakt door landelijke subsidie.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Erfgoedensembles

Voor » Ondernemers, Eigenaren, Initiatiefnemers, Overheden

Resultaat » Op nationaal niveau zijn diverse subsidies en fondsen beschikbaar voor restauratie- en herbestemmingsopgaven. Tot voor kort was de fiscale aftrek voor eigenaren van rijksmonumenten een belangrijk financieel instrument bij onderhoud van monumenten. Deze rijksmonumentenaf trek is per 1 januari 2019 overgegaan in een subsidieregeling. Alle uitgaven voor in 2018 gemaakte onderhoudskosten voor een rijksmonument komen nog in aanmerking voor fiscale aftrek. De onderhoudskosten in 2019 niet meer. De Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM) van de RCE gaat over sober onderhoud. De subsidie is bedoeld voor het planmatig in goede staat houden van een monument. Dat betekent voornamelijk onderhoud, zoals schilder- en herstelwerk. De eigenaar stelt daartoe een zesjarig instandhoudingsplan op met begrotingsmodel. Via de Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten draagt de rijksoverheid bij in de kosten van een haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden en het wind- en waterdicht maken van het pand tijdens de planfase. Met de Investeringssubsidie Duurzame Energie kunt een tegemoetkoming krijgen voor de aankoop van zonneboilers, warmtepompen, biomassaketels en pelletkachels.

Het Nationaal Restauratiefonds (NRF) met laagrentende leningen is een financieringsmogelijkheid voor u als monumenteneigenaar. Het kan zijn dat er meerdere opties mogelijk zijn, zodat u bijvoorbeeld Monumentenhypotheek, laagrentende leningen, en samenwerking met andere banken, fondsen (zoals VSBfonds) en private investeerders kunt combineren. Een consult met een financieel accountmanager van het NRF is daarom sterk aan te raden. Er zijn ook verschillende fondsen waarop u een beroep kunt doen. Dit betreft vaak instanties die budgetten beschikbaar stellen voor bepaalde specifieke onderwerpen.

Aandachtspunten

- » Er zijn diverse voorwaarden waar initiatiefnemers en eigenaren aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor financiering bij de instandhouding, herbouwen of herbestemmen van monumenten. Bij elk(e) fonds of subsidie zijn specifieke voorwaarden.

Voorbeeld uit de praktijk » Op de website www.monumenten.nl zijn diverse publicaties te vinden van het Nationaal Restauratie Fonds. Het gaat hier met name om het overdragen van kennis van bijvoorbeeld Financiering en exploitatie bij herbestemmingen, Duurzaamheid bij monumenten en Kansrijk ondernemen.

09.02.03 Natuurschoonwet

Voor » Eigenaren, vruchtgebruikers of erfpachters

Resultaat » De Natuurschoonwet 1928 (NSW) is een fiscale regeling van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit om versnippering van landgoederen te voorkomen en instandhouding van natuurschoon te bevorderen. Het gaat hierbij voornamelijk om fiscale voordelen, dat het aantrekkelijk is en blijft voor eigenaren om hun eigendom als geheel in stand te houden, waardoor het behouden blijft voor de volgende generaties. Er zijn vrijstellingen voor de inkomsten-, vennootschaps-, overdrachts-, schenk- en erfbelasting. Daarnaast kan de WOZ-waarde van gerangschikte objecten fors verlaagd worden, wat voordelen oplevert voor onroerendezaakbelasting en waterschapsheffingen. Aaneengesloten grondbezit van 5 hectare of meer kan gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet. Dat geldt ook voor complex rijksbeschermd buitenplaatsen van minimaal 1 hectare grootte. Ook grote agrarische erfgoedensembles kunnen, mits aan alle voorwaarden wordt voldaan, gerangschikt worden als NSW-landgoed. U kunt extra fiscale tegemoetkomingen krijgen als u uw landgoed openstelt voor het publiek.

Aandachtspunten

- » Een eigenaar moet minimaal 25 jaar het de buitenplaats, het natuurterrein of landgoed in stand houden.
- » Het landgoed kan (deels) publiek toegankelijk worden gemaakt wat met borden moet worden aangegeven. In dat geval, dient het vrij begaande wegen en paden voor wandelaars te hebben en is het landgoed het hele jaar dagelijks toegankelijk van zonsopkomst tot zonsondergang.
- » Voor grootgrondbezit van > 5 ha en voor complex rijksbeschermd buitenplaatsen van > 1 ha.
- » Het landgoed bestaat voor minstens 30% uit houtopstanden of natuurterreinen. Een combinatie van beide is ook mogelijk.
- » Eventuele opstallen mogen geen afbreuk doen aan het natuurschoon. Opstallen ouder dan bouwjaar 1940 mogen niet in hun oorspronkelijke karakter zijn aangetast.

Voorbeeld uit de praktijk » In de brochure Rangschikking als landgoed - Fiscale faciliteiten vindt u alle mogelijkheden en voordelen van de Natuurschoonwet.



Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Veel historische landgoederen, zoals Puth bij Voerendaal, zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet om versnippering van grondbezit te voorkomen. Foto: Wikimedia Commons.

09.02.04 Crowdfunding

Door middel van crowdfunding worden Franse kastelen 'geadopteerd' en op die manier bewaard voor de toekomst. Foto's: www.adoptechateau.fr.



Monumentoz6 in Etten Leur, Vechtclub XL in Transwijk, De Sodafabriek in Schiedam. Gespecialiseerde crowdfunding websites zijn bijvoorbeeld: [Kickstarter](#), [Voordekunst](#), [Crowdaboutnow](#), [Pifworld.com](#).

Voor » alle stakeholders

Resultaat » Crowdfunding is een alternatieve manier om een project te financieren. Crowdfunding werkt zonder financiële intermediairs en zorgt voor direct contact tussen investeerders en ondernemers. De vier meest voorkomende manieren van crowdfunding zijn: donaties, sponsoring, vreemd en eigen vermogen.

Bij crowdfunding gaat het om het ophalen van grotere bedragen bij meerdere kleine financiers. Het is sponsoring op een moderne manier. Het gaat via internet, de meeste donaties zijn van particulieren, het creëert draagvlak en verbondenheid met een project, biedt veel mogelijkheden voor marketing en communicatie en de tegenprestatie kan verschillend zijn afhankelijk van het soort project. Dit hoeft niet perse iets financieels te zijn, maar kan ook een product of dienst zijn. De afgelopen jaren zijn meerdere erfgoedprojecten met behulp van crowdfunding (mede) gefinancierd. Niet alleen levert het een incidentele bijdrage. Door hun verbondenheid ontstaat de kans dat donateurs in de toekomst een bijdrage blijven leveren voor het project, naast structurele donaties ook om het bijvoorbeeld te onderhouden of in de rol van vrijwilligers. Als een grote groep mensen doneert, dan onderstreept dat bovendien het bestaansrecht van erfgoed. Dit kan leiden dat subsidies, fondsen, overheden of andere financiers sneller overtuigd worden om ook in te spelen.

Aandachtspunten

- » Voldoende startbudget, durfinvesteerders en creatieve ideeën.
- » Initiatiefnemers moeten een platform maken om crowdfunding mogelijk te maken. Of ze kunnen zich aanmelden voor websites die gespecialiseerd zijn (waarbij wel een deel van de opbrengst naar de website gaat).
- » Draagvlak is essentieel, mensen moeten namelijk een verbinding en verbondenheid hebben met het project. Maar het werkt tevens ook andersom, nadat mensen bijdragen ontstaat er ook een verbondenheid.
- » Onderhouden en voeden van de donateurs, kan op langer termijn meer inkomsten en betrokkenheid creëren.
- » Opstellen van een crowdfundingstrategie kan zeer effectief zijn.

Voorbeeld uit de praktijk » Een bijzondere manier van crowdfunding is [Adopte un chateau](#) (Adopteer een kasteel) waarbij men voor slechts 50 euro 'kasteelheer' kan worden: de donateurs krijgen onder meer een aandeel in het bedrijf dat het kasteel gaat exploiteren. Andere bekende projecten die (mede) gefinancierd zijn met crowdfunding zijn

09.02.05 Subsidieloket herbestemming

Een subsidieloket kan eigenaren helpen bij subsidieaanvragen voor herbestemming en restauratie, en zo het proces versnellen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Voor » Eigenaren, Initiatiefnemers

Resultaat » Een aanspreekpunt op regionaal niveau met kennis en kunde op het gebied van financieringsmogelijkheden bij erfgoed. Dit kan een persoon of team zijn, die verstand heeft van financiering van erfgoed of weet wat een initiatiefnemer kan helpen. Indien een eigenaar of initiatiefnemer vragen heeft omtrent de subsidiering van een project, waarbij het kan gaan voor ontwikkelingen of instandhouding, kan deze kennis inwinnen of wellicht zelfs hulp krijgen bij het opstellen van een subsidieaanvraag. Het subsidieloket kan informatie delen, eventuele aanvullende vragen stellen en indien nodig doorverwijzen naar de juiste organisatie, persoon of website. Het kan hierbij gaan om onder meer subsidiemogelijkheden, fondsen en fiscale regelingen.

Aandachtspunten

- » Benodigde kennis en expertise bij de contactpersoon of contactpersonen.
- » Voldoende tijd, geld en fte's bij gemeenten of regio die het nut en noodzaak van zo'n loket zien.
- » Digitaal en fysiek loket bij de gemeente/regio om alle mensen te kunnen helpen.

Voorbeeld uit de praktijk » De [Gemeente Amsterdam](#), [Gemeente Deventer](#) en [Gemeente Sud-West Fryslan](#) beschikken over een subsidieloket voor herbestemming. Er zijn ook algemene digitale platforms die hulp bieden. De [Energiesubsidiewijzer](#) kan als voorbeeld dienen.



Samen in gesprek over waarden, kansen en knelpunten bij de herbestemming van erfgoedensembles. Het verbinden van verschillende belangen is essentieel voor succes. Foto's: Jan Wabeke, Elyze Storms-Smeets en Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

10 VERBINDEN & VERLEIDEN

Herbestemming doe je niet alleen. Daarvoor is het proces te omvangrijk en complex. In samenwerking met andere stakeholders kan men kansen en oplossingen vinden. Belangrijk onderdeel van dit project was het verbinden van deze stakeholders door middel van twee werkateliers, waar in totaal bijna 200 mensen aan deelnamen. De ateliers dienden voor het bevorderen van de communicatie binnen en tussen de verschillende partijen (Netwerk Herbestemming Groene Erfgoedensembles, zie hieronder) en voor het gezamenlijk discussiëren over herbestemmingsopgaven (succes- en faalfactoren).

10.01 Introductie

Panelgesprek bij werkatelier 'Agrarisch erfgoed' (14 juni 2018) onder leiding van Toine Gresel met v.l.n.r.: gedeputeerde Hans Teunissen, wethouder Guido Houben, landschapsarchitect Marc Heusschen, architect Lotte de Moor en Bert Vergoossen (LLTB). Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Vastgoedexpert Michel Maes, gedeputeerde Hubert Mackus, Marleen Gresnigt van Coöperatie Erfgoed Limburg, wethouder Carlo Vankan en dagvoorzitter Mathea Severijns tijdens het panelgesprek op het werkatelier 'Historische buitenplaatsen en landgoederen', 26 september 2018. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Uit de werkateliers is gebleken dat de volgende actoren van belang zijn in een herbestemmingsproces:

- » **De initiatiefnemer of eigenaar** is van belang als motor achter een herbestemmingsproces. Zonder initiatiefnemer geen herbestemming. De eigenaar/initiatiefnemer zit tussen alle belangen, regelgeving en omgevingsfactoren in en probeert zijn idee te realiseren.
- » **De gemeente** maakt beleid dat van belang is voor een eventuele herbestemming. Onder andere monumentenbeleid, welstandsnota's, bestemmingsplannen en structuurvisies kunnen van invloed zijn. Ook zijn ze verantwoordelijk voor subsidieregelingen en zijn verantwoordelijk voor gemeentelijke monumenten. Daarnaast hebben ze een handhavende rol met betrekking tot de instandhouding. De gemeente maakt afwegingen als het gaat om bestemmingsplanwijzigingen. De ambtenaren en wethouders zijn hier bij betrokken.
- » **De omgeving:** Burgers uit de naaste omgeving zijn betrokken en voelen zich aangesproken bij nieuwe ontwikkelingen. Zo heeft een ontwikkeling invloed op hun leefomgeving. Ook vanuit economisch en maatschappelijk perspectief kan de burger verbonden zijn met monumenten. Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet.
- » Vanuit diverse hoeken kunnen **belangenverenigingen** invloed hebben op het herbestemmingsproces. Hierbij kan gedacht worden aan natuur- en milieuorganisaties.
- » **Ondernemers** (in de regio) hebben vanuit de (nabije) markt invloed op het proces. Zij kunnen initiatieven maken of breken. Vraag- en aanbod behorende bij een functie, in relatie met het gebied, kunnen van belangrijke invloed zijn.
- » De **(landschaps)architect en cultuurhistorische adviseur** kijkt vooral naar het ontwerp, dan wel de ontstaansgeschiedenis en waarden van gebouw en landschap. Ook wordt gekeken naar welke mogelijkheden er liggen bij de herbestemming binnen gebouwen en landschappen.
- » De **provincie** stelt provinciaal beleid op welke van invloed kan zijn op ruimtelijke- en economische ontwikkelen van een gebied; subsidies.
- » De **Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE)** wanneer het een rijksmonument betreft.

Verbinden van stakeholders

De werkateliers waren opgezet als laagdrempelige, open discussiebijeenkomsten met bovengenoemde stakeholders om te praten over de leegstandsproblematiek bij deze groene erfgoedensembles en het creëren van nieuwe inzichten om herbestemmingsprocessen te versnellen. Op de ateliers was

het mogelijk de problematiek op een regionaal, provinciaal en eventueel nationaal schaalniveau te bekijken.

Bij beide werkateliers deden we het **Herbestemmingsspel**, dat het Gelders Genootschap heeft ontwikkeld. Doelen daarbij waren: 1. Het creëren van een 'snelkookpan', waarin deelnemers het keuzeproces richting een herbestemming kunnen ervaren; 2. Inzicht geven in hoe een breed draagvlak gecreëerd kan worden voor een herbestemming of nevenbestemming; 3. Het verdiepen in elkaars rollen, waarbij het uit-

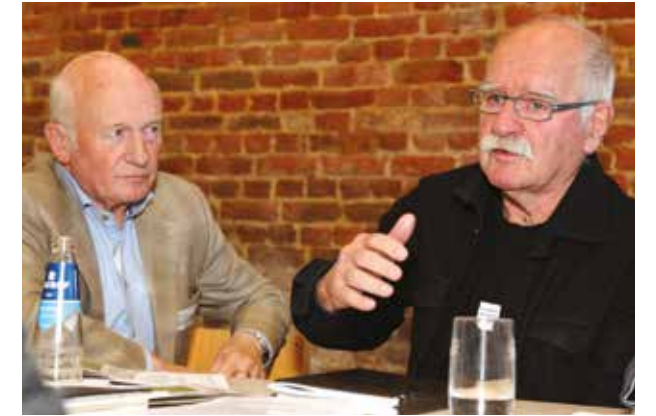
vergroten van die rollen, en het spelelement met een knipoog, bijdraagt aan het proces. Tijdens het spel ontstond er synergie waardoor verbinding werd gezocht tussen de verschillende partijen en ontstond er een dialoog over de problematieken rondom herbestemming. Daarbij bleek dat eigenaren en ondernemers het prettig vinden in een zeer vroeg stadium met overheden te kunnen praten over hetgeen zij als knelpunten ervaren (bijvoorbeeld in beleid) of als kansen zien. Ook het regionale samenwerkingsverband **Buitengoed Geul & Maas** tussen Provincie Limburg en de gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul heeft in dit verband bijgedragen aan het verbinden van stakeholders.

Hoe vroeger in het proces je met alle belanghebbenden om tafel zit, hoe beter! Het liefst als er nog helemaal geen plan is, maar alleen nog maar een wens of een vraag. De initiatiefnemer krijgt op deze manier ook input van andere betrokken partijen en zicht op hun belangen. Hierdoor kan de kwaliteit van het eindresultaat worden verbeterd en ontstaat er meer draagvlak voor het uiteindelijke plan. Dit kan verderop in het proces ook tijd schelen bij het eventueel indienen van bezwaren etc. Bijkomend effect is dat het gesprek kan bijdragen aan verbinding tussen de diverse partijen en begrip voor elkaars uitgangspunten. Een wisseling van eigenaar (door verkoop of vererving) kan een heel goed en natuurlijk moment zijn om zo'n gesprek te initiëren. De lokale of provinciale overheid kan hierin een rol pakken.

Verbinden van aanbod- en vraagkant

Niet alleen het verbinden van stakeholders is essentieel, ook het verbinden van aanbod- en vraagkant was een rode draad in dit project. De ervaringen van stakeholders uit de aanbodkant enerzijds en de vraagkant anderzijds tonen dat zij niet altijd op dezelfde golfleengte zitten. Terwijl eigenaren vaak een

Het Herbestemmingsspel werd door Gelders Genootschap ontwikkeld om de diverse stakeholders beter inzicht te bieden in elkaars rollen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



ensemble aanprijzen vanwege het historische karakter en de prachtige omgeving, zijn potentiële kopers en ondernemers (al bewust van deze kwaliteiten) geïnteresseerd in feitelijkeheden zoals een gedegen cultuurhistorische analyse, plattegronden, en harde randvoorwaarden en beperkingen. Bij de casus Op de Bies is in een eerder stadium een uitgebreide brochure gemaakt, die dergelijke informatie gratis beschikbaar stelt. Bij de casus Dobbelseynhof is vanuit het project een inspectierapport gemaakt door Monumentenwacht, zodat ook de volgende eigenaren de benodigde documenten hebben om restauratiesubsidie aan te vragen. Een andere mogelijkheid om aanbod (het leegstaande ensemble) te verbinden met de vraag (een nieuwe functie/opgave) is het opzetten van een regionaal of provinciaal expertteam, het organiseren van een herbestemmingsmarkt binnen het in 2018 opgezette Netwerk Herbestemming Groen Erfgoed, en/of door middel van een herbestemmingswebsite het te herbestemmen aanbod te etaleren (in overleg met de eigenaren).

10.02 Instrumenten om te verbinden en verleiden

Het lijkt vaak of regels, beleid, inhoudelijke kennis en financiële aspecten doorslaggevende factoren zijn om een herbestemmingsproject tot een succes te maken. Toch wordt dan voorbij gegaan aan een cruciale dimensie van het herbestemmingsproces: het verbinden van aanbieders en vragers. En misschien nog belangrijker: het verleiden van partijen om over barrières en twijfels heen te stappen. Zeker bij monumentale complexen gaat het om veel meer dan alleen een object dat om een nieuwe functie en gebruiker vraagt. Er is ook sprake van een historisch verhaal, van identiteit,

van continuïteit, van iets dat mensen of een gemeenschap bindt. Kortom, er zit haast altijd een mooie kant aan herbestemming die alles te maken heeft met gevoel en emotie. Hoe koppel je dit perspectief nu aan een herbestemmingsproces? Gelukkig zijn in de praktijk meerdere voorbeelden bekend van instrumenten die met succes zijn gebruikt om te verbinden en te verleiden. Die liggen vooral in de sfeer van communicatie door dialoog of toegankelijke documentatie. De vijf hieronder beschreven instrumenten vormen hiervan een illustratie.

10.02.01 Schetsschuitmethode

Voor » alle stakeholders

Resultaat » In gevallen waar de herbestemmingswens nog niet helder is of de opgave ingewikkeld met meerdere stakeholders, kan de schetsschuitmethode uitkomst bieden. Hierbij worden direct betrokkenen uitgenodigd: eigenaren, overheden, omwonenden, pachters, vakgemeenschap, ondernemers. Samen gaan ze schetsend en brainstormend de betreffende casus onder de loep nemen. Kenmerkend voor de schetsschuitmethode is het tekenen van feiten, kernwaarden, knelpunten, kansen en ideeën op kaart. Het maakt de ruimtelijke belangen en wensen van betrokken partijen inzichtelijk en concreet. Het is een vorm van ontwerpend onderzoeken. Stakeholders werken samen aan het proces/oplossingsrichting van een gemeenschappelijk doel, dit levert draagvlak op.

Doelstelling is oplossing te zoeken voor de complexe herbestemmingsopgave van gebouw(en) met directe omgeving, binnen het grotere landschap en de regio. Het sleutelwoord bij deze werkwijze is synergie: samen is meer dan de som der delen. Het is een uitdagend proces, waarbij een beroep wordt gedaan op zowel de kennis als creativiteit van de deelnemers. Doordat de schetsschuit de diverse betrokken partijen stapsgewijs meeneemt langs de waarden, knelpunten, risico's, wensen en kansen, ontstaat er een gezamenlijke beslissing die ingebed is in het lokale beleid. Daarmee geeft het concrete handvatten

voor de complexe herbestemmingsopgave. Juist als eigenaren, omwonenden, andere belanghebbenden en overheden hun gezamenlijke belangen goed in beeld weten te brengen, bestaat de mogelijkheid dat zowel de eigenaar als de maatschappij profijt heeft van het (duurzaam) instandhouden en ontwikkelen van erfgoed.

Aandachtspunten

- » Van belang tijdens de werksessies met alle stakeholders is dat men naar elkaar luistert en dat tegelijkertijd oplossingsgericht getekend wordt.
- » Een goede begeleiding van het proces is essentieel om te zorgen dat alle stakeholders en alle belangen mee genomen worden.
- » De sessie begint met samen de kwaliteiten van het ensemble in beeld te brengen. Een informatiebundel wordt van te voren aan alle deelnemers gestuurd.

Voorbeeld uit de praktijk » Tijdens dit project is bij de casus Kasteel Schaloen (Valkenburg) een schetsschuit georganiseerd (zie deel III). De [Dienst Landelijk Gebied/Ministerie Economische Zaken](#) heeft deze methode ontwikkeld. [Gemeente Bronckhorst](#) heeft samen met de eigenaren en andere stakeholders de methode ingezet voor een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan van landgoed 't Medler.

10.02.02 Regionaal makelen

Voor » Eigenaren, initiatiefnemers, makelaars, gemeenten

Resultaat » Hoe kan men het aanbod (de leegstaande erfgoedensembles) koppelen aan de vraag (nieuwe functie o.b.v. behoeften in de markt en de samenleving)? Natuurlijk werken commerciële makelaars hier aan als sprake is van verkoop. Een regionaal makelpunt, zonder winstoogmerk, kan hierin nog verder gaan, door heel gericht leegstaande erfgoedensembles in de spotlight te zetten, niet zozeer bij verkoop, maar bij de zoektocht naar een nieuwe functie. Marktpartijen kunnen zich registreren om te reageren op een beschikbaar pand. Een regionaal makelpunt kan enerzijds zicht geven op beschikbare erfgoedensembles (welke gebouwen zoeken een functie?), en anderzijds op de vraagkant (welke functies zoeken een gebouw?). Daarmee stimuleert het incidentele, periodieke of structurele activiteiten, waarmee de leegstand (tijdelijk) wordt opgelost. Uitgangspunt is het oplossen van leegstand door aanbod en vraag aan elkaar te koppelen.

Er wordt al veel gewerkt met maatschappelijke makelpunten, waarbij de desbetreffende gemeente de trekker is. Een digitaal platform dient als verzamelpunt van aanbod en vraag naar ruimte voor activiteiten. Hierdoor helpen gemeenten bij het maken van een match tussen partijen. Op het platform staan onder andere leegstaande (gemeentelijke of maatschappelijke)

objecten. Het Makelpunt vergroot de zelfredzaamheid, eigen kracht en eigen verantwoordelijkheid van verenigingen en organisaties. Via de website kunnen ruimtezoekers en -aanbieders met elkaar in contact komen. Zij maken vervolgens onderling afspraken over de verhuur of verkoop (via de reguliere makelaars).

Aandachtspunten

- » Het (gemeentelijke of maatschappelijke) vastgoed moet openbaar gemaakt worden, eventueel met de volledige, juiste en actuele informatie. Deze dient tevens continue geactualiseerd te worden.
- » Wil men dit breder trekken, naar bijvoorbeeld ook particulier vastgoed, dient men dit in goed overleg doen met de eigenaren.

Voorbeeld uit de praktijk » Diverse gemeenten zijn aangesloten bij Makelpunt, waaronder [Makelpunt Utrecht](#), [Makelpunt Almere](#), [Makelpunt Doetinchem](#), [Makelpunt Oss](#). Op de site van [Herbestemming Noord](#) is een (incomplete) lijst van panden die een nieuwe functie nodig hebben. In Limburg bestaat dit nog niet. Het in december 2018 gelanceerde [Nationaal Monumentenportaal](#) geeft inzicht in monumenten die te koop/huur staan, laat zien waar men kan overnachten in een monument en waar evenementen plaats vinden.

10.02.03 Herbestemmingsmarkt en –contactdag

De contactdag herbestemming van RCE en NRF.
Foto: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Voor » Alle stakeholders

Resultaat » Sinds 2014 organiseren de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het Nationaal Restauratiefonds jaarlijks een contactdag voor eigenaren, vastgoedexperts, overheden en andere belanghebbende partijen. Tijdens deze contactdagen kunnen de diverse partijen bij herbestemmingsopgaven elkaar ontmoeten, gesprekken aangaan, informatie en kennis te verwerven/delen en te netwerken. Het is een contactmoment voor diverse partijen binnen het speelveld van herbestemmingen. Het verbindende karakter kan direct en indirect leiden tot het versneld aanpakken van herbestemmingsopgaven.

Een provinciale of regionale herbestemmingsmarkt en –contactdag zou helpen binnen Zuid-Limburg stakeholders met elkaar in contact te brengen. Naast het moment van ontmoeten en kennismaken kan informatie gewonnen en gedeeld worden, over succes- en faalfactoren gepraat worden, of over een duurzame aanpak, zaken omtrent het proces van plannen. Ook zou een herbestemmingsmarkt georganiseerd kunnen worden, waarbij zowel vanuit de vraag- als aanbodkant binnen de herbestemmingswereld elkaar kunnen treffen.

Aandachtspunten

- » Neem tijd en investering voor het organiseren. Zorg voor voldoende betrokkenheid vanuit de vraag- en aanbodkant.
- » Een aansprekend programma, eventueel met gastsprekers, op wellicht een bijzondere locatie kan helpen.
- » Maak een koppeling met het Netwerk Herbestemming Groene Erfgoedensembles.
- » Vooraf kunnen deelnemers gevraagd worden welke thema's interessant zijn om te bespreken.

Voorbeeld uit de praktijk » De werkateliers die vanuit dit project zijn georganiseerd brachten stakeholders bij elkaar. De [Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) organiseert samen met het Nationaal Restauratiefonds jaarlijks een contactdag. Het Steunpunt Monumenten & Archeologie Noord-Holland organiseert elk jaar een [Dag van de Herbestemming](#). Het [Kenniscentrum Herbestemming Noord](#) houdt contactdagen en herbestemmingsmarkten voor stakeholders in Noord Nederland.

10.02.04 Monumentenpaspoort of brochure

In de zoektocht naar een nieuwe functie kan het opstellen van een monumentenpaspoort inzicht geven in de mogelijkheden van de locatie, panden en de omgeving.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



Voor » Eigenaren, Makelaars, Belangenverenigingen, Gemeenten

Resultaat » Eigenaren van lang leegstaande gebouwen kunnen er niet zomaar op vertrouwen dat hun gebouw zichzelf verkoopt of dat een nieuwe exploitant zichzelf meldt. Om de markt een handje te helpen worden er wel eens glossy's samengesteld: een aantrekkelijk vormgegeven brochure, ook wel te zien als een monumentenpaspoort. Deze vorm van marketing is natuurlijk al jaren bekend in het hogere segment van de huizen- en kantorenmarkt, maar wordt nu ook opgepikt voor gebouwen waar je de potentie niet zomaar van afleest. De huidige eigenaar stelt, samen met een makelaar, architect en/of andere bouwkundige expert en duurzaamheidsspecialist de brochure/monumentenpaspoort samen. Deze wordt openbaar gemaakt of beschikbaar gesteld voor geïnteresseerde kopers zodat zij inzicht krijgen in het ensemble. De uitgebreide en gedetailleerde brochure geeft direct in woord en beeld kwalitatieve en kwantitatieve informatie over waarden en mogelijkheden van de gebouwen en bijbehorende omgeving. Potentiële kopers worden makkelijker aangetrokken en is de kans op slagen groter.

Uit het werkatelier 'historische landgoederen en buitenplaatsen' (26-9-2018) bleek dat de verschillen tussen de rollen koper en verkoper (c.q. huurder/verhuurder) niet heel groot waren, maar soms wel interessante informatie oplevert. Over het algemeen leek de kopende partij wat meer gericht op het object en feitelijke gegevens: status, financiering en fiscaliteit, bruto vloeroppervlaktes, etc. Verkopers begrepen die rationaliteit, maar zetten tegelijkertijd ook in op verrijking van dat beeld met de zachte kant: verhalen, aansprekende beelden en aanlokkelijke toekomstbeelden.

Aandachtspunten

De brochure of het paspoort moet een concrete opzet hebben:

- » Op de voorpagina een goed beeld van het gebouw.
- » Afhankelijk van de situatie de vraagprijs. Soms weegt de privacy van kopers en verkopers zwaarder, of zet je de markt op slot met vraagprijs. Op andere momenten is het handig zoveel mogelijk transparantie te bieden.
- » 'Het verhaal' van het ensemble. De gedachte is dat men naast allerlei feitelijkheden die een appèl doen op de ratio, ook de harten van potentiële kopers wil bereiken.
- » In deze brochure zitten naast de gebruikelijk makelaarsinformatie, uitgebreide bouwtechnische randvoorwaarde en mogelijkheden, toevoegingen en scenario's. Ook zouden duurzaamheidsmaatregelen in het document opgenomen kunnen worden om de toekomstbestendigheid van het gebouw weer te geven, alsmede de mogelijkheden daaromtrent.

- » Harde randvoorwaarden/grenzen/beperkingen direct opnemen.
- » De ligging in de omgeving (ook ten opzichte van voorzieningen).
- » Veel relevante beelden van bijvoorbeeld een uniek uitzicht.
- » Een weergave van inspirerende referentiebeelden om de fantasie te prikkelen. Enerzijds helpen deze het denken over de mogelijkheden van het gebouw op gang, anderzijds bieden deze beelden niet altijd een realistisch beeld in termen van haalbaarheid.

Voorbeeld uit de praktijk » Bij boerderij Op den Bies in de gemeente Nuth is een brochure gemaakt. Nationaal Restauratiefonds en de Stichting Cultureel Erfgoed Zeeland hebben het programma Monumentenpaspoort duurzaamheid Zeeland opgezet.

10.02.05 ErfgoedLab Limburg

Via onder meer casusteams in het veld en het organiseren van netwerkbijeenkomsten kan een op te zetten ErfgoedLab Limburg helpen bij diverse ontwikkelingen bij erfgoedensembles.
Foto's: Erwin Zijlstra en Jan Wabeke, Gelders Genootschap, 2018.



Voor » Ondernemers, Eigenaren, Initiatiefnemers, Belangenverenigingen, Gemeenten

Resultaat » Het voorkomen en oplossen van leegstand en het succesvol herbestemmen van erfgoedensembles is een complexe opgave. Een regionaal of provinciaal team van experts kan daarbij hulp bieden. Op diverse plekken wordt al gewerkt met expertteams, casusteams, gebiedsteams en een erfgoedlab.

Het ErfgoedLab is een multidisciplinaire en vernieuwende denktank die aan het werk gaat met casussen uit de praktijk. Bijvoorbeeld. In Utrecht biedt het Linie Expert Team hulp bij de herbestemming van forten in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. 'Het team kan worden ingezet om processen op te starten, te versnellen of los te trekken.' De casusteams in Zuid-Limburg worden ingezet bij nieuwbouw in het buitengebied, op locaties waar meerdere belangen gelijktijdig en vroegtijdig gewogen moeten worden. Eind 2018 presenteerde provincie Noord-Brabant en Monumentenfonds Brabant ErfgoedLab Brabant: 'een platform voor herbestemmingsvraagstukken. Eigenaren en initiatiefnemers van monumenten in Noord-Brabant die voor een herbestemmingsopgave staan, maar er vanwege de complexiteit niet uitkomen, kunnen een beroep op ons doen. We stimuleren en brengen het proces van herbestemming weer op gang door middel van adviezen, vouchers en de inzet van ons netwerk.'

Met behulp van een expertteam/erfgoedlab kan beter ingespeeld worden op projecten als het gaat om participatie en worden vraagstukken kerngericht en integraal opgelost. Het ErfgoedLab Brabant biedt eigenaren vouchers aan van €5.000,- voor het 'inhuren van experts die u ondersteunen bij een plan van aanpak, quickscan, concept of businesscase.' Bij het Utrechtse expertteam wordt op basis van de vraag een projectcasus, brainstorm of los advies aangeboden.

Aandachtspunten

- » Een integrale benadering waarbij voldoende participatie voortvloeit uit bewoner-initiatieven. Er moeten dialoog gevoerd blijven worden en vertaald worden in de visie, danwel praktische uitvoering van deze ideeën en wensen.
- » Vroegtijdig dialoog aangaan met alle relevante partijen en mogelijkheden/ommoogelijkheden in beeld brengen voor herbestemming; kijken hoe partijen samen tot betere uitkomst komen.

Voorbeeld uit de praktijk » Limburgse casusteams werden ingezet bij ontwikkeling van agrarische bedrijven op monumentale hoeves. Het Utrechtse Linie Expert Team en ErfgoedLab Brabant zijn goede voorbeelden hoe expertteams helpen bij instandhouding en herbestemming van erfgoed. Voor verblijfsrecreatie in Zuid-Limburg is in 2018 een vitaliteitsmanager ingezet.

DEEL 03 SAMEN AAN HET WERK





Vanuit de lucht zijn de erfgoedensembles goed herkenbaar: Grootte Molen in Meerssen, Schaloen in Valkenburg, Op de Bies in Schimmert, Dobbelsteynhof in Margraten en Goedenraad in Eys. Foto's: Provincie Limburg; Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Airvision, Collectie Familie Stassen; Gemeente Gulpen-Wittem.

11 CASUSSEN

In dit project zijn vijf casussen nader bekeken, te weten: bij **Groote Molen** – Gemeente Meerssen, **Kasteel Schaloen** – Gemeente Valkenburg aan de Geul, **Boerderij Op de Bies** – Gemeente Nuth, **Hoeve Dobbelsteynhof** – Gemeente Eijsden-Margraten, en **Landgoed Goedenraad**, Gemeente Gulpen-Wittem.

Op basis van een intakegesprek met de in het project participerende partijen werd de ingediende casuïstiek gerangschikt naar urgentie, type erfgoed, eigenaar, complexiteit, inhoud en gebiedskwaliteiten. Bij elke casus is met de betrokken partijen uit de instrumentenkoffer een herbestemmingsinstrument gekozen, die het meest geschikt werd geacht om het herbestemmingsproces te stimuleren. Zodoende werd gekozen voor onder meer een haalbaarheidsonderzoek herbestemming, schetsschuitmethode, duurzaamheidsscan, landgoedvisie en subsidie- en fondsenplan. Bij elke casus werd in eerste instantie nagedacht over de karakteristieke elementen van het betreffende erfgoedensemble, om vervolgens te kijken naar wensen en kansen enerzijds, en knelpunten en belemmeringen anderzijds. Daarbij was niet alleen oog voor de vraag- en aanbodkant van eigenaren en marktpartijen, maar ook nadrukkelijk de rol van gemeenten aangezien zij een zeer belangrijke rol spelen bij ruimtelijke ordening.

11.01 Grote Molen, Meerssen

Kwaliteiten en waarden

De Grote Molen is een monumentaal ensemble, gelegen ten zuiden van Meerssen, aan de noordelijke tak van de Geul. De 18^e-eeuwse molen was een koren- en oliemolen, en door de gunstige ligging aan de Geul bleef de molen tot in de 20^e eeuw een belangrijke watermolen. Het betreft één van de oudste molens in Limburg. Het ensemble maakt deel uit van een groter gebied, geheten *Eiland in de Geul*, waartoe ook Hoeve Klinkenberg en Rothermolen behoren. Het Geuldal is een eeuwenoud cultuurlandschap, waarbinnen de watermolens een zeer belangrijke factor zijn geweest. De watermolens hebben een opstuwende werking en zijn daarmee van invloed op het watersysteem. De schuur tegenover de molen - behorend tot het ensemble - staat leeg en is te koop.

Wensen, kansen en knelpunten

De huidige functie (hondenbrokkenproductie) in het molen- en molenaarsgebouw sluit niet goed aan bij het monument. Het is de wens van eigenaar en gemeente om dit bedrijf te verplaatsen. De financiering die nodig is voor bedrijfsverplaatsing bleek een knelpunt.

Het leegkomende molenaarsgebouw dient een nieuwe bestemming te krijgen. De eigenaren van de schuur (familie Van Gestel) en het molengebouw (familie Spelt) willen beiden een nieuwe bestemming van de afzonderlijke panden, die het ensemble als geheel versterken. Beide eigenaren hadden diverse scenario's voor ogen (zoals wonen en short-stay accommodatie). Tevens is gekeken naar kansen op maatschappelijk vlak: de Grote Molen zou een interessante mogelijkheid kunnen zijn voor de groeiende scholengemeenschap van Stella Maris College.

Voor het molengebouw is het belangrijk dat de sluisen in de Kleine Geul effectiever en geautomatiseerd maken, zodat bij te veel water de 'surplus' overstroomt in de Kleine Geul. In de Kleine Geul zou een vistrap kunnen komen. In de huidige bestemming, maar zeker ook bij herbestemming, speelt waterkracht een belangrijke rol. Het is nu eenmaal de kern van watermolens. De dubbele Francisturbine die de water-raderen heeft vervangen, is een interessant voorbeeld van de modernisering en industrialisering van deze watermolen in de eerste helft van de 20^e eeuw. Echter, deze bijzondere turbines zijn verouderd als het gaat om energieopwekking. In het molengebouw is daarom een nieuwe turbine nodig voor de duurzame opwekking van energie door middel van waterkracht. De oude turbines blijven bewaard als erfgoed, dat door bezoekers bezichtigd kan worden.

Instrument

Voor beide eigenaren heeft het Gelders Genootschap, in samenwerking met Klement² Rentmeesters en het Huis en Erfgoed Collectief, een **haalbaarheidsonderzoek** gemaakt, dat de eigenaren helpt keuzes te maken voor een nieuwe



functie van het ensemble. Onderdeel van dit onderzoek was een cultuurhistorische en bouwhistorische analyse en **dynamische waardenstelling** van de panden en het ensemble. De dynamische waardenstelling toont interventiemogelijkheden en transformatierichtingen van een gebouw of complex. Door middel van transformatieplattegronden werd duidelijk gemaakt wat vanuit cultuurhistorisch oogpunt mogelijk is: ontwikkelingsruimte, uitbreidingsruimte, zoekzones voor doorgangen en daglichtopeningen. Op deze manier is beter inzichtelijk waar - rekening houdend met de cultuurhistorische waardenstelling - ruimte is voor transformatie en interventies (wijzigingen), hetgeen een basis is voor restauratieplannen. Voor beide gebouwen is inzicht gegeven op casco herstelkosten. Voor de mogelijke scenario's zijn de investeringen in de herbestemming berekend, alsmede de exploitatie effecten. Met het haalbaarheidsonderzoek is beter zicht gekomen op de opgaven, kansen en knelpunten. Het biedt de stakeholders in hun samenwerking veel handvatten in het complexe proces van herbestemming.



De Grote Molen met de molentak van de Geul, in 1982. Foto: W.A. Korpershoek, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De Grote Molen is een monumentaal ensemble bij Meerssen, gelegen aan de noordelijke tak van de Geul. De 18^e-eeuwse molen was een koren- en oliemolen, en door de gunstige ligging aan de Geul bleef de molen tot in de 20^e eeuw een belangrijke watermolen. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

11.02 Schaloen, Valkenburg

Deelnemers van de schetsschuit op kasteel Schaloen.
Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.



Erfgoedensembles



Wethouder Carlo Vankan, Gemeente Valkenburg aan de Geul.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



‘Samen met de diverse eigenaren en andere stakeholders hebben we werksessies gehouden. Daarbij bleek de ensemblegedachte heel nuttig. Door groter te kijken en meer samen te werken vind je oplossingen die je alleen niet had gevonden. Ook bleek dat het niet werkt als er te veel randvoorwaarden bestaan bij herbestemming. Het gaat erom zowel de belangen van partijen af te wegen en tegelijk het toekomstbeeld overeind te houden. Als betrokken partij heb je weinig zekerheid omtrent het slagen van een herbestemming. Wat helpt is een intentieverklaring vanuit de gemeente.’

Carlo Vankan, wethouder Gemeente Valkenburg aan de Geul, 2018

Kwaliteiten en waarden

Landgoed Schaloen ligt ten oosten van het dorp Valkenburg op de zuidoever van de Geul en bestaat uit een in oorsprong middeleeuws omgracht complex van kasteel en bijgebouwen, waaronder een watermolen. Kasteel en landgoed Schaloen zijn een zeer hoogwaardig ensemble, zowel vanuit natuurlijk (ecologisch) als vanuit cultuurhistorisch oogpunt. De gebouwen (o.a. kasteel, economiegebouwen, poortgebouw, molen, boerderij en kluis) zijn rijksmonumenten. Kern van het landgoed is een complex rijksbeschermd buitenplaats. Een groot deel van het goed is bovendien aangewezen als goudgroene natuur binnen het Limburgse natuurnetwerk. Tevens valt de kern van het landgoed onder het rijksbeschermd dorpsgezicht Oud-Valkenburg. Herbestemming en transformatie van kastelen en hun bijbehorende goederen is geen recent fenomeen. Na de Tweede Wereldoorlog opende kasteel Schaloen voor publiek als museum en in de economiegebouwen werd een café-restaurant ingericht. Het moest ‘een eldorado voor toeristen’ worden. In 1985 werd het kasteel met bijgebouwen getransformeerd tot hotel met restaurant.

Wensen, kansen en knelpunten

Momenteel staat het kasteel te koop en wordt opnieuw gezocht naar een passende (her)bestemming (bijvoorbeeld zorg- of hotelfunctie). De herbestemming van Schaloen treft niet alleen de gebouwen, maar ook de omgeving. Voor de toekomst van Kasteel Schaloen is het niet alleen belangrijk een nieuwe functie voor hoofd- en bijgebouwen te vinden (met parkeermogelijkheden), maar ook de tuin en park van Schaloen en het grotere landgoederen-landschap te revitaliseren. De huidige kern van kasteel met bijgebouwen en parkaanleg is immers slechts een deel van het vroegere, grotere landgoed. Het erfgoedensemble is dus omvangrijker dan hetgeen nu te koop staat en waar een nieuwe bestemming voor gezocht wordt.

Landgoed Schaloen is tegenwoordig in eigendom van meerdere partijen, waaronder de familie Bot, gemeente Valkenburg en Vereniging Natuurmonumenten. Goed overleg en samenwerking met de huidige eigenaren van andere delen van het oude landgoed is essentieel (vooral Natuurmonumenten en de gemeente Valkenburg). Daarbij speelt ook mee dat kasteel Oost de komende jaren wordt herontwikkeld.

Instrument

Samen met de eigenaren en andere stakeholders, waaronder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, IVN, de uitbaters van de brasserie en potentiële kopers, gingen we in gesprek in zogeheten **schetsschuiten**. Kenmerkend voor de schetsschuitmethode is het tekenen van feiten, kernwaarden, knelpunten, kansen en ideeën op kaart. Het maakt de ruimtelijke belangen en wensen van betrokken partijen inzichtelijk en concreet. Doelstelling is oplossingen te zoeken



Nationaal Landschap Zuid-Limburg

voor de complexe ruimtelijke opgaven, waarbij kansrijkheid en draagvlak bij te ontwikkelen scenario's een belangrijke rol spelen. In het landschap werd samen gediscussieerd vanuit het oogpunt van natuur, cultuurhistorie, gastvrijheid en eigenaarschap. En samen werden mogelijke oplossingen en kansen gevonden. Daarmee zijn we er nog niet, want we zitten midden in het proces. Maar de samenwerking heeft gezorgd voor gezamenlijk draagvlak en inzicht over de toekomst van Schaloen als landgoed, als bijzonder ensemble.

11.03 Op de Bies, Schimmert

In de voormalige kloosterboerderij resteren nog elementen die herinneren aan de kloostertijd, zoals deze kloostergang. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.



De voormalige kloosterboerderij bepaalt sterk het straatbeeld. Het complex bestaat uit enkele gebouwen met landerijen. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Hoeve Op de Bies is beeldbepalend in het Schimmerse straatbeeld. Foto: Airvision, Collectie Familie Stassen.



Kwaliteiten en waarden

Het boerderijcomplex Op de Bies maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van het buurtschap Op de Bies, aan de doorgaande weg naar Schimmert. Het bestaat uit een boerderij uit ongeveer 1890 met diverse bijgebouwen. De boerderij behoorde tot het kloostercomplex van de paters Montfortanen, geheten Huize op de Bies. Het boerderijcomplex staat al jaren leeg, nadat het zijn agrarische functie verloor.

Wensen, kansen en knelpunten

Familie Stassen wil al vele jaren het boerderijcomplex verkopen. Maar de economische crisis gooide roet in het eten. De panden bleven leeg. Er kwamen wel potentiële kopers met dromen over een B&B, die echter bij het zien van de grootte van het complex al snel realiseerden dat die droom niet paste. Het bleek erg moeilijk om goede match te maken met potentiële kopers. Samen met restauratiearchitect Pieter van Traa en makelaar AB&P Vaassen maakte de familie een brochure. Geen standaardbrochure, maar één met alle bouwtekeningen, een historische analyse van het ensemble, en met mogelijke scenario's die bij Op de Bies werkelijkheid zouden kunnen worden. Dit heeft al geholpen om potentiële kopers aan te trekken. Wel bleven de hoge restauratiekosten een grote zorg. Geïnteresseerde partijen wilden graag advies over financiële mogelijkheden. Ook bleek er veel interesse te zijn om meer te weten over duurzaamheidsaspecten bij restauratie.

Voor succesvolle herbestemming, stelt Van Traa, is flexibiliteit nodig. Niet alleen bij eigenaren en initiatiefnemers, maar ook bij gemeenten: 'Ga aan de slag met een structuurvisie in plaats van een dichtgetimmerd bestemmingsplan. Vooral voor grote complexen geeft dat flexibiliteit, die noodzakelijk is om überhaupt zo'n project van de grond te krijgen.' Met de erfgoedambtenaar van Gemeente Nuth, Annemie van Thoor, is voor Op de Bies gekeken naar de mogelijkheden om herbestemming (en verkoop) mogelijk te maken. Door samen creatief 'out of the box' te denken, is er nu licht aan de horizon.

Instrument

Specifiek voor Op de Bies (als gemeentelijk monument) is een handreiking van **financiële mogelijkheden** (subsidies en fondsen) opgesteld om de financiële drempel te verlagen. Tevens is in samenwerking met Huis en Erfgoed Collectief een scan gemaakt voor **duurzaamheidsaspecten** om de gebouwen bij restauratie duurzaam en meer toekomstbestendig te maken. Er zijn verschillende manieren van verduurzaming mogelijk. Een en ander is sterk afhankelijk van het toekomstige gebruik en de bijbehorende indeling. Zo kan de bestaande buitenschil geïsoleerd worden, maar een (gedeelte) doos-in-does constructie is ook mogelijk. Er is niet alleen gekeken naar de thermische verbetering van het gebouwen de daarbij behorende energiebesparing, ook zijn

mogelijkheden voor opwekking inzichtelijk gemaakt. De milieubelasting van de te gebruiken materialen is tevens beoordeeld en meegewogen in het uiteindelijke advies. De warmteverliezen van de huidige situatie zijn in beeld gebracht en volgens de conditiebepaling van Rgd-Boei gerubriceerd. De huidige situatie en de verbeterde situatie zijn gevisualiseerd met kleuren gekoppeld aan de conditierubrieken. Hieruit bleek dat bijna alle bouwkundige onderdelen van Hoeve Op de Bies te verbeteren zijn. Het gebouw heeft na het uitvoeren van de verbeteringen op bijna alle punten een goede tot zeer goede energietechnische conditie. Genoeg kansen voor een duurzame herbestemming!

'In 1972 verhuisden wij van Beek naar Schimmert. Als vierjarig jongetje werd de kloosterboerderij mijn nieuwe thuis. Het klooster stond er toen nog en mijn twee zussen en ik speelden in de kapel of liepen door het klooster. Het was gigantisch. We beleefden er talloze avonturen. Natuurlijk veranderde veel na het overlijden van vader in 1997 en moeder heeft er nog mogen wonen tot zij in 2010 haar rust vond. Ikzelf geniet nog tot de dag van vandaag als ik achterom sta en het veld inkijk. De vrijheid en de natuur die daar uitstrekt zijn een bron van rust. Helaas is het voor mij onmogelijk het pand over te nemen, maar ik koester al mijn warme herinneringen die ik hier heb mogen beleven.'

Maurice Stassen, mede-erfgenaar.

11.04 Dobbelsteynhof, Margraten

Foto: H el ne TERRA makelaardij.



Dobbelsteynhof vormt een bijzondere agrarisch ensemble aan de rand van Margraten.
Foto: Gemeente Eijsden-Margraten.

Kwaliteiten en waarden

De bakstenen boerderij Dobbelsteynhof aan de Rijksweg in Margraten is een voormalige landsheerlijke laathof (lagere rechtbank) van kasteel en heerlijkheid Neubourg. De woon- en bedrijfsgebouwen zijn gegroepeerd rondom een nagenoeg gesloten, driehoekige binnenplaats met een grote schuur aan de westzijde. De Rijksweg loopt pal langs de 19^e-eeuwse schuur.

Wensen, kansen en knelpunten

Dobbelsteynhof heeft een vergelijkbare situatie als Op de Bies. Het boerderijcomplex staat al jaren leeg en te koop. Ook hier blijkt het erg moeilijk om een goede match te maken tussen aanbod en vraag. In overleg met de eigenaren en de makelaar werd eerst gedacht aan het maken van een brochure, zoals bij Op de Bies is gedaan. Als middel om op aantrekkelijke manier de nodige informatie aan te bieden, zodat geïnteresseerden een goed beeld krijgen van de kansen en mogelijkheden bij het complex. Maar, nadat bij navraag bleek dat er geen inspectierapport bestaat van Dobbelsteynhof, is besloten hier de voorkeur aan te geven.

Instrument

Een **inspectierapport** is een van de vereisten bij het aanvragen van bijvoorbeeld een provinciale restauratiesubsidie. Hiertoe heeft Monumentenwacht Limburg een inspectierapport gemaakt, inclusief tekeningen van het complex (hetgeen elke potentiële koper nodig heeft voor uitdenken van hun plannen), en een overzicht van casco herstelkosten (nodig voor restauratiesubsidie).

Daarnaast kregen de eigenaren, en dus de potentiële kopers, een overzicht van **financiële mogelijkheden** aangereikt. Net als bij Op de Bies bleek dat na jarenlange leegstand, zonder onderhoud, er een hoge restauratiebehoefte te zijn. Voor Dobbelsteynhof als rijksmonument zijn verschillende financiële middelen mogelijk. Het afdekken van kosten met subsidies, laagrentende leningen of andere financieringsinstrumenten kan de financiële haalbaarheid van het project vergroten. Naast restauratie van het monument zelf zijn er ook financieringsmogelijkheden voor het herbestemmingsproces, het ensemble (landschap) en soms ook voor het ontwikkelen van maatschappelijke activiteiten. Eind 2018 waren meerdere partijen geïnteresseerd in het complex Dobbelsteynhof.



Er zijn plannen voor restauratie en herbestemming voor de leegstaande schuur van Dobbelsteynhof. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

11.05 Goedenraad, Eys

Kwaliteiten en waarden

Goedenraad is een historisch landgoed ten oosten van Ove-reys. Sinds 1971 is het in eigendom van de Stichting Het Limburgs Landschap. De vruchtbare gronden aan weerszijden van de Eyserbeek waren oorspronkelijk in gebruik als fruitboomgaard, zo ook rondom de Hoeve Vogelzang, die vanouds bij het landgoed hoorde. Het was een belangrijke inkomstenbron en bepaalde het karakter van het Eyserbeekdal. In dit dal lagen ook twee grote en enkele kleinere (vis)vijvers, die omzoomd werden door hooiland en in de 19^e eeuw zijn omgevormd tot landschappelijke vijvers. Het landgoed kende in feite twee grote akkercomplexen. Het akkercomplex op de noordelijke helling hoorde bij Vogelzang, het akkercomplex op de zuidelijke helling bij de kasteelhoeve. Kenmerkend van deze grote landgoedakkers is de afwezigheid van graften. Het hellingbos stond vermeld als het Eikes, bestaande uit eikenhakhout. Door familie Frowein werd circa 1930 het park gemoderniseerd door in het grote gazon tussen het kasteel en de vijver een geometrische vormentuin aangelegd: een patroon van drie bijna gesloten ringen van taxushagen, die onderling werden verbonden. Naarmate de wandelaar verder van het huis loopt door het midden van de taxushagen, merkt deze op dat de cirkels kleiner worden.

Wensen, kansen en knelpunten

Na een periode van leegstand werd Goedenraad in 1971 gekocht door dr. J.M. van Susante, voorzitter van de Stichting het Limburgse Landschap. Hij liet het restaureren om het geheel vervolgens over te dragen aan Limburgs Landschap. Het kasteel en de voormalige tuinmanswoning worden door respectievelijk familie De Win en familie Van Susante bewoond (erfpacht). De boerderij is verpacht en grotendeels nog in agrarisch gebruik. Het ligt daarmee niet voor de hand dat Goedenraad is gekozen als een van de casussen binnen het provinciale project over leegstand en herbestemming. Echter, Limburgs Landschap weet nu al dat op den duur het huidige agrarische bedrijf zal eindigen, en mogelijk zal in de toekomst in het kasteel ook een wijziging optreden. Limburgs Landschap wil nu en in de toekomst zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke functie van gebouwen en landschap blijven.

Kasteel Goedenraad en pachthoeve Vogelzang (Goudenrath-hof), met bijbehorende boomgaarden, vijvers en Eyserbeek, bossen, wei- en hooilanden nabij de beek, en akkerlanden. Detail van Tranchotkaart, opgetekend door Jean Joseph Tranchot 1752-1815. Kopie uit 1816. Bron: Landesarchiv NRW Abteilung Rheinland RW Karten.



Een unieke foto van de verbouw van Goedenraad, circa 1888. Foto: Stichting Het Limburgse Landschap.



Samen op veldwerk met erfpachters, en adviseurs en beheerders van Limburgs Landschap. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

Goedenraad met landhuis en pachthoeve is een karakteristiek Zuid-Limburgs erfgoedensemble. Foto: Gemeente Gulpen-Wittem, 2018.



Instrument

Samen met de huidige (erf)pachters is gekeken naar uitgangspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Een gezamenlijk gedragen landgoedvisie helpt hierbij en bij het voorkomen van leegstand. Om leegstand te voorkomen is het verstandig nu al zicht te hebben op de wensen en mogelijkheden. Uitgangspunt is de ontstaansgeschiedenis van het historische landgoed. Door een **cultuurhistorische en landschapshistorische analyse** te maken, gekoppeld aan een **landgoedvisie**, is Limburgs Landschap goed voorbereid op toekomstige veranderingen in gebruik. Goedenraad is een economisch landgoed typerend voor Zuid-Limburg: een landhuis met boerenhoeve omringd door een van oorsprong functioneel landschap van akkers, weiden, boomgaarden en bossen, en een jonger esthetische landschap van tuin en park met vijvers. In overleg met gemeente Gulpen-Wittem kan gekeken worden naar mogelijkheden om het landgoed in de toekomstige omgevingsplannen te verankeren, bijvoorbeeld door het instellen van dubbelbestemming 'landgoed'.



12 ERVARINGEN UIT HET VELD

Gedurende dit project hebben we met veel mensen gesproken: eigenaren en initiatiefnemers, ambtenaren en bestuurders, architecten en landschapsonwerpers, vastgoedmakelaars en rentmeesters. Zij vertelden over hun ervaringen met leegstand voorkomen en oplossen, en het komen tot een succesvolle herbestemming.¹⁷

¹⁷ Disclaimer: Deze interviews zijn een weergave van de persoonlijke meningen, beweringen en wensen van de geïnterviewde mensen.

12.01 Particuliere landgoedeigenaren

In Zuid-Limburg worden nog 60 historische buitenplaatsen en kastelen particulier bewoond, zo ook het van oorsprong 14^e-eeuwse kasteel Mheer. We gingen in gesprek met eigenaar familie De Loë en met de voorzitter van het Limburgs Particulier Grondbezit (LPG), Jurjen de Boer. Wat motiveert families om te investeren in erfgoedensembles en welke uitdagingen zien zij voor de toekomst?



Kasteel Mheer is sinds de veertiende eeuw particulier eigendom. De instandhouding van het landgoed met gebouwd en groen erfgoed is een grote uitdaging.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Sinds 1668 is kasteel Mheer in eigendom van familie De Loë. Het kasteel, met landgoed, is dus echt familie-erfgoed. Wat betekent dat voor jullie?

De Loë » Kasteel Mheer is nooit verkocht. Via huwelijk en vererving is het overgegaan van de stichter familie Van Mere naar familie Van Imstenrade naar familie De Loë. Mheer is dit jaar dus 350 jaar in handen van onze familie. Als we de lijn terugtrekken naar het begin, dan is de huidige jongste generatie de 22e generatie eigenaren, waarvan de 11e generatie De Loë. We hebben dit verkregen van onze ouders, en hun ouders daarvoor. Daar hoort een morele plicht bij om het familiebezit in stand te houden.

Kasteel Mheer is particulier eigendom. Op welke manier werkt de familie samen met LPG?
Wat betekent LPG voor particuliere eigenaren?

De Boer » de familie is een van de bijna 80 leden, die samen meer dan 8.000 hectare Limburgse grond bezitten. LPG behartigt de belangen van deze particuliere grondeigenaren, bijvoorbeeld door innovatieprojecten te starten met partners en plaats te nemen in overleg- en uitvoeringsorganen. Erfgoed vinden wij zeer belangrijk. Daarom zijn wij ook toegetreten als partner binnen de nieuwe Coöperatie Erfgoed Limburg.

Heeft u nog wensen voor de toekomst van uw landgoed? Wat doet u om nieuwe functies te vinden en wat is daarbij voor jullie een belangrijk uitgangspunt?

De Loë » de pacht was een belangrijke inkomstenbron en hoewel minder dan vroeger is het nog steeds een belangrijk deel, als ook de verhuur van woningen in enkele bijgebouwen. Het is echter minder dan de kosten aan bijvoorbeeld verwarming, verzekeringen en onderhoud, laat staan restauratie van de gebouwen en parkonderhoud! Het landgoed is tegenwoordig qua oppervlakte gewoon te klein om genoeg inkomsten te genereren. In de 20e eeuw is veel land verkocht om het hoofd boven water te houden. Het landgoed was ooit zo'n 3.000 hectare groot, nu nog zo'n 110 hectare. Momenteel ligt een deel van de bijgebouwen, waaronder de stallen en opslagzolders, leeg. Daar willen we graag verandering aan brengen. We zijn aan het kijken naar mogelijke nieuwe functies, zoals appartementen, kantoren of iets met paarden, toerisme of combinaties daarvan. Maar het blijft een lastige afweging, want de investerings- en de onderzoekskosten zijn hoog. Het is een zorg en een grote verantwoordelijkheid om dergelijke landgoederen in stand te houden. Dat is wel ons uitgangspunt, ons doel: om dit erfgoed in stand te houden. Dat zou zelfs kunnen betekenen dat we het kasteel verhuren, zodat daar een andere bestemming komt. Natuurlijk wel een bestemming die past bij ons als familie, en bij het kasteel met zijn historische interieur en inboedel.

De Boer » De betrokkenheid van de familie blijft essentieel. Dat geeft ziel aan de plek. Dat zien we ook op andere landgoederen in Limburg. Veel families die worstelen met de zoektocht naar nevenbestemmingen. Helaas blijkt vaak de regelgeving een drempel te zijn om meerdere functies binnen het ensemble te herbergen. Het beleid is niet consistent. Elke vier jaar verandert het. Stel je voor dat je sinds 1668 elke vier jaar nieuwe regels moet naleven... dan zou landgoed Mheer er toch heel anders bij liggen. Het is belangrijk over de lange termijn na te denken.



Het monumentale hek, met de zwart-witte landgoedkleuren, geeft toegang tot de landerijen van Mheer.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Hoe is uw samenwerking met de overheden? Op welke manier hoopt u dat overheden helpen bij het herbestemmingsproces?

De Boer » De overheid zou nadrukkelijker de particuliere eigenaar en hun organisaties kunnen/moeten ondersteunen bij het realiseren van een herbestemming van groene erfgoedensembles en de omgeving. De particulier heeft aangetoond dat hij deze rol aan kan en op zich wil nemen. Maar, tegenwoordig is het een oerwoud van regels en regelingen.

De Loë » Het is bijna een dagtaak om alle subsidies en regelingen voor gebouwen, tuinen en parken, het agrarische cultuurlandschap, milieu et cetera bij te houden. De individuele eigenaar heeft geen zicht op alle potjes, die bijna elk jaar nieuwe regels kennen. Je zou bijvoorbeeld met vouchers kunnen werken. Geef de eigenaar het vertrouwen dat hij goede keuzes maakt en laat hem dit achteraf verantwoorden. Elke monumenteneigenaar wil dat het monument er goed bij staat.

De Boer » De gemeenten of provincie zouden eigenaren ook kunnen begeleiden bij de zoektocht naar nieuwe functies. De combinatie met wonen en andere functies op een landgoed maakt het best ingewikkeld. De regelgeving zou daar meer flexibiliteit kunnen geven, bijvoorbeeld met dubbelbestemming 'landgoed'. En een regionaal of provinciaal makelpunt zou een uitkomst zijn, zodat niet elke eigenaar het wiel opnieuw gaat uitvinden of dezelfde soort functies gaat toevoegen en daarmee concurreert met andere kastelen.



De historische tuinaanleg aan de achterzijde van kasteel Mheer.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

12.02 Watermolens in Zuid-Limburg

Limburg heeft de meeste watermolens van Nederland. Het zijn belangrijk cultuurhistorische erfgoedensembles, in het verleden gebouwd om met waterkracht stof te vullen, papier te maken of graan te malen voor brood en vlaaien. De meeste molens hebben hun functie verloren. Welke nieuwe bestemmingen zijn mogelijk in deze bijzondere monumenten? En hoe koppel je dat met ecologische waarden van de waterlopen? En biedt de waterkracht ook kansen voor groene energie? We gingen in gesprek met **Ton Verstraelen**, Limburgse Molenstichting, en **Michiel Purmer**, Natuurmonumenten.



De Volmolen bij Epen is tegenwoordig in eigendom van Natuurmonumenten.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2019.

Wat betekent verlies van functie voor deze molens?

Purmer » **Simpelweg, verval en verlies van waarden.** In de loop der tijd zijn al veel watermolens verdwenen of als ruïne nog net gered van de ondergang. Geen van de bestaande molens zijn fulltime als molen in functie, maar door slimme combinaties blijft het maalmechanisme wel aan de gang (zoals bij de Volmolen) en blijft door herbestemming behouden.

Verstraelen » Om verval tegen te gaan is periodiek onderhoud nodig. We moeten daarom de behoeften in kaart brengen: welke molens behoeven restauratie of zoeken een nieuwe functie? Daarbij moeten we verder kijken dan alleen de molen. Het gaat ook om het landschap, en om de verhalen, de geschiedenis van deze plek. Bezoekers kunnen uitleggen hoe het ensemble gefunctioneerd heeft. Bij een nieuwe functie moet je dus ook breder kijken en een connectie maken met de samenleving.

Welke (nieuwe) functies passen goed bij watermolens?

Verstraelen » Sinds de 50'er jaren was er niets meer gebeurd aan onderhoud bij de Frankenhofmolen uit 1736, Holset. Toen Limburgs Landschap de oude bovenslagmolen in 2007 kocht, was het een verwaarloosde bouwval. De stichting restaureerde de molen en bestemde het tot vakantiewoning voor twaalf personen. Met de huuropbrengsten wordt het erfgoedensemble onderhouden.

Purmer » Net als bij Frankenhofmolen heeft ook Natuurmonumenten sommige watermolens een recreatiefunctie gegeven, bijvoorbeeld bij de Bovenste Molen bij Mechelen. Deze watermolen, stamt in oorsprong uit de 15^e eeuw. In 2012 is een deel van de molen ingericht als vakantiewoning. Ook zitten er reguliere appartementen in. Samen met het waterschap is een vispassage gemaakt, zodat de vissen de hindernissen in de Geul hier kunnen passeren: een waterrad is immers een barrière voor vissen. Momenteel zijn we bezig met de herontwikkeling van de Volmolen bij Epen. Door het aanleggen van een lage dijk wordt de molen beter beschermd tegen overstromingen. Ook wordt een vispassage aangelegd. Na deze inrichtingsmaatregelen wordt gekeken naar een passende herbestemming van de Volmolen. Het molengebouw zelf is thans in gebruik bij een vrijwillige molenaar en heeft een onbemand informatiecentrum.

Wat is nodig om een goede koppeling te maken tussen cultuurhistorische en natuurwaarden van watermolens bij nieuwe ontwikkelingen?

Verstraelen » Tussen 2009 en 2013 is, op initiatief van Huis voor de Kunsten Limburg en de Molenstichting Limburg, door Royal Haskoning BV een systematiek ontwikkeld voor het in kaart brengen en waarderen van de zogenaamde watermolenlandschappen. Daarbij werd het zogeheten molenpaspoort ontwikkeld voor watermolens en hun omgeving (de zogenaamde watermolenbiotopen). Zo worden de natuur- en cultuurwaarden in dalen van wateren rond de molen zichtbaar. Dat is van belang bij het maken van keuzes op het gebied van bijvoorbeeld landschapsontwikkeling en toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een zeer bruikbare methode –zelfs een Europese primeur– die van grote betekenis kan zijn voor de instandhouding.

Purmer » De rapportage van de molenbiotopen en molenpaspoorten zijn nuttig als we kijken naar nieuwe ontwikkelingen bij een watermolen. Het is onontbeerlijk. Wel mis ik een landschappelijke verdieping: de boomgaard, de knotbomen langs de molentak, het erf. Nu richt het zich sterk op technische aspecten. Een watermolen maakt altijd deel uit van een landschappelijk ensemble. Mijn wens is dat de cultuur- en landschapshistorische ensemblewaarden beter in beeld gebracht worden, zodat bij nieuwe ontwikkelingen hier beter rekening mee gehouden wordt.



De Frankenhofmolen was in 2007 zwaar vervallen. Limburgs Landschap restaureerde de achttiende-eeuwse molen en transformeerde het tot vakantiewoning. Foto: Sergé Technau, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2007.

Foto: Mieke Bers, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2007.

Zien jullie nog andere kansen en opgaven voor de toekomst?

Purmer » Samenwerking is nodig bij klimaatopgaven in de beekdalen. Natuurmonumenten werkt als burens al samen met Staatsbosbeheer en Limburgs Landschap. Laten we beekdalbreed kijken met alle terreinbeheerders en het waterschap naar klimaatopgaven. Dit staat nog in de kinderschoenen. Maar er zijn veel kansen, bijvoorbeeld door de historische opvangcapaciteit van het landschap in te zetten. Mijn advies is daarbij een zoneringsplan in het Geuldal, of een ander beekdal, aan te brengen, waarbij rondom de watermolens de focus komt te liggen op erfgoedbeheer. Verder daar van af de focus op natuur en waterretentie zetten.

Verstraelen » Interessant is ook de 18^e-eeuwse Baalsbrugger Molen ten oosten van Kerkrade. De molen is in particulier eigendom. De Watermill Foundation werd opgericht om de bijna 900 jaar oude watermolen te herstellen. Momenteel wordt de molen gerestaureerd en klaargemaakt voor gebruik. Het riviertje de Worm stroomt vanuit Duitsland onze streek in. Is wateraanvoer gegarandeerd? En hoe zorgen we voor vismigratie? Daarom heeft Waterschap Limburg, samen met andere overheden en eigenaren, een plan gemaakt. Een grensoverschrijdend plan. Het is dan ook belangrijk met partners problemen te bespreken en samen te zoeken naar maatwerkoplossingen.

12.03 Neercanne en St. Gerlach

In Limburg staat bijna de helft van de Nederlands kasteelhotels. In Zuid-Limburg staan 25 kasteelhotels. Denk aan Neercanne, Terworm, Wittem, Vaeshartelt, Geulzicht, Sint Gerlach en Schaloen. Bij Chateau Neercanne en Chateau Sint Gerlach werken de Stichting Het Limburgse Landschap en Oostwegel Collection samen aan de instandhouding van de erfgoed- en natuurwaarden binnen een horecafunctie. We gingen in gesprek met **Edmond Staal**, stafmedewerker van Stichting Het Limburgse Landschap, en **Camille Oostwegel**, hotelier, ondernemer en exploitant/eigenaar van een meerdere kastelen en buitenplaatsen in Zuid-Limburg.



Camille Oostwegel en Edmond Staal in gesprek met dagvoorzitter Mathea Severeijns bij het werkatelier op landgoed Vliek, september 2018. Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Limburgs Landschap kocht in 1947 het toen zwaar gehavende kasteel Neercanne. Een eerste restauratieronde werd in 1973 afgerond. Aanvullende restauraties vonden plaats in 1989 en 1990 in samenwerking met de huidige erfpachter van het kasteel, Camille Oostwegel. Foto: Airvision, Oostwegel Collection.

Staal » In 1947 kocht Het Limburgse Landschap het toen zwaar gehavende kasteel Neercanne en het aangrenzende bos van freule Poswick. Een eerste restauratieronde van het kasteel duurde zo'n 25 jaar en werd in 1973 afgerond. Sinds 1955 was Brand Bierbrouwerij huurder van het kasteel. Daar hebben we ook veel van geleerd; zorgen dat je goede afspraken maakt over visie en beheer, en over nieuwe ontwikkelingen. Wat wil je wel of niet?

Oostwegel » Ver vooruit denken was het devies toen we de exploitatie van Neercanne overnamen in 1984. In eerste instantie waren we huurder, net als Brand daarvoor. Er bleek veel achterstallig onderhoud, waar Limburgs Landschap destijds niet de middelen voor had. Wij wilden, als exploitant, graag kasteel en terrastuinen herstellen, maar dan niet als huurder. Zodoende werden wij erfpachter voor 50 jaar, met mogelijke verlenging van 50 jaar. De erfpacht is voor het kasteel en de terrastuinen, tot aan de weg. We wilden het complex inclusief tuinen zoveel mogelijk terugbrengen naar de situatie van 1698. Het was een complexe klus. Daarbij was het niet de bedoeling om exact de oorspronkelijke situatie te realiseren, maar wel dat je de oorspronkelijke indeling kunt lezen in het landschap. In 1997 kregen we een Europese prijs voor de herinrichting van de tuinen van Neercanne, onder bescherming van Unesco.



In 2017 werd op landgoed Sint Gerlach een modern, multifunctioneel paviljoen gebouwd, naar ontwerp van Francine Houben van Mecanoo architecten. Foto: Airvision, Oostwegel Collection.

Staal » Herbestemmen vergt ook bij overheden een open houding. Soms ontstaan er nieuwe goede oplossingen die niet onmiddellijk voldoen aan alle regels. Het vraagt nu eenmaal om creatieve oplossingen en meedenken. Daarbij hebben wij gemerkt dat je als initiatiefnemer/eigenaar van een herbestemd complex altijd open naar gasten en bezoekers moet zijn en niet te veel afsluiten. Op die manier creëer je ook draagvlak en bewustwording. Verder blijft het zaak om op alle fronten intensief samen te werken en te communiceren.



Natuurgebied Ingendaal bij Chateau Sint Gerlach. Foto: Etienne van Sloun, Oostwegel Collection.

Oostwegel » Bij Chateau Sint Gerlach hebben we voor het natuurontwikkelingsgebied Ingendaal samengewerkt met het Limburgs Landschap. Doel van provincie en de gemeente was om de ecologische hoofdstructuur zoveel mogelijk te herstellen. Ons doel, dit maal als eigenaar van de opstallen, was terugbrengen van de cultuurhistorische schoonheid én het realiseren van een goede exploitatie. Dat blijft overeind staan, zoals met de bouw van een nieuw paviljoen vorig jaar. Dat paviljoen is essentieel voor de rentabiliteit van het ensemble, maar we hebben het wel met hoogwaardige architectuur gedaan. Dat hoort op zo'n plek.

Staal en Oostwege » Natuurlijk ben je het niet altijd meteen eens met elkaar. Voor beide projecten gold dat goed en tijdig informeren en communiceren cruciaal was. Verder het devies dat je moet blijven vasthouden aan het doel, niet opgeven. En met een monument ben je natuurlijk nooit klaar. Dus die samenwerking blijft de rode draad.



Foto: Etienne van Sloun, Oostwegel Collection.

12.04 Van leegstand naar herbestemming in Maastricht

Gemeente Maastricht werkt in het stedelijk en landelijk gebied van Maastricht aan instandhouding en herbestemming van een groot aantal erfgoedensembles. Er is een leegstandkaart gemaakt en een co-creatief platform is opgezet: Maastricht-LAB. We gingen in gesprek met wethouder **Gert-Jan Krabbendam** van Gemeente Maastricht. Wat zijn de Maastrichtse ervaringen en welke tips kunnen gegeven worden voor het landelijke gebied van Nationaal Landschap Zuid-Limburg?



De voormalige kasteelboerderij Withuishof in Amby is herbestemd tot multifunctioneel kantoorgebouw voor 30 kleinere bedrijven.
Foto: www.withuishof.nl.

Het Maastricht-LAB is in 2012 door de gemeente Maastricht opgericht om een nieuwe impuls te geven aan de stedelijke (her)ontwikkeling van Maastricht. De economische en demografische groei neemt af en inwoners en lokale organisaties willen steeds meer invloed uitoefenen op de ontwikkeling van de stad. Het Maastricht-LAB is het instrument van Maastricht waarbij deze zoektocht naar nieuwe vormen van stadsontwikkeling centraal staat. Dat doen we door te experimenteren in de stad en te leren door te doen. Het Maastricht-LAB functioneert als co-creatief ontwikkelplatform voor de stad, waarbij vernieuwende projecten en vraagstukken worden opgepakt samen met initiatiefnemers en partners.

Een erfgoedensemble wordt gevormd door een samenspel van meerdere monumentale objecten die onlosmakelijk bij elkaar horen. Een oorzaak van gedeeltelijke of gehele leegstand is veelal de grootte van dergelijke objecten. Om zo'n object in zijn geheel over te nemen en in te vullen is niet veel initiatiefnemers gegund, en het opsplitsen hiervan wordt vanuit erfgoed juist weer niet gestimuleerd.



Chateau Jerusalem in Limmel is sinds de zomer van 2014 in gebruik als internationaal support office voor horeca projectbureau Mise en Place.
Foto: www.chateaujerusalem.com.

Geschikte functies zijn niet op voorhand universeel aan te geven maar zijn uiteraard afhankelijk van het soort object, wat voor een type object het is en vraagt dit om het behoud van grote open ruimtes (b.v. stallen) of juist de repetitie van kleinere kamers (b.v. kloostercellen). Het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek, mogelijk als aanvulling op de leegstandkaart, zou hier dan ook op zijn plek zijn. Gedoeld wordt hierbij op een onderzoek op stedenbouwkundig niveau (waar is behoefte of vraag naar in wijk of straat) en op gebouwniveau (analyse van structuur, ordening en inpasbaarheid alternatieve functies). Een geschikte functie is er dus een die het desbetreffende

object het meeste respecteert op de wijze waar het object ooit voor gebouwd werd. Knelpunten zijn veelal dat grote objecten opgesplitst en plattegronden verder verkaveld worden en/of er (zeer) grote ingrepen noodzakelijk zijn, dit is vaak in tegenstelling met het behouden van de monumentale waarden.

Bij een goede herbestemming wordt niet alleen gekeken naar het gebouw zelf maar ook naar zijn omgeving. Zijn er al gelijke functies in de omgeving aanwezig? Waar is behoefte aan in wijk of stadsdeel? Als de inschatting is dat een functie een dergelijk grote invloed kan of zal gaan hebben dan wordt geadviseerd om dit met de buurt op te pakken, bijvoorbeeld door het organiseren van buurtavonden etc.



Hoeve Westrand in Amby is in 2017-2018 gerenoveerd en getransformeerd tot acht sociale woningen voor Woningstichting Maasvallei.
Foto: www.smeetsbouw.nl.

Een regionaal expertteam wordt onderschreven door de RCE en vormt een belangrijk medium voor eigenaren of ontwikkelaars om bij aan te kunnen kloppen. Hierdoor krijgt men een objectief oordeel en advies inzake het betreffende object. Een dergelijk aanspreekpunt zal voor de gemeente het werk verlichten omdat een aanvrager dan al beslagen ten ijs komt en onnodige discussies vermeden kunnen worden met een veel soepeler vergunningstraject tot gevolg.

12.05 Erfgoedtoerisme

Erfgoedtoerisme, vrijetijdseconomie. In Zuid-Limburg kun je er niet om heen. Het is een belangrijke pijler van de Zuid-Limburgse economie. Veel monumentale panden zijn in het verleden bestemd tot hotel, vakantiewoning of restaurant. Is toerisme en recreatie nog steeds de gedroomde herbestemming van erfgoedensembles in het landelijke gebied? We spraken **Anya Niewierra**, directeur VVV Zuid-Limburg, en **Hanny Ras**, procesbegeleider bij de *Visie Vrijtijdseconomie 2030* en werkzaam bij Gemeente Sittard-Geleen.



Een toerist in de tuin van kasteel Eijsden.
Foto: Erwin Zijlstra,
Gelders Genootschap, 2018.

Hoe staat het met de vrijetijdseconomie in Zuid-Limburg, in relatie tot erfgoed?

Ras » Erfgoed is enorm belangrijk in de beleving van Zuid-Limburg en het Zuid-Limburgse landschap. Lange tijd was toerisme en recreatie dé oplossing voor leegstaand erfgoed, maar niet alles kan een vakantiebestemming worden. We hebben momenteel een overaanbod aan hotelkamers, vakantiehuisjes en vakantiechalets.

Niewierra: En juist waar veel historische objecten zijn, is het aanbod al groot.

Toch wordt nog steeds vaak gekozen voor een toeristische functie.

Niewierra » Vaak zie je dat mensen zonder enige marktstudie hiervoor kiezen. Bijna niemand kijkt genoeg naar de realistische markt. Dus dan is de boerderij mooi opgeknapt en gertransformeerd tot vakantiewoningen, maar wat als je het niet gevuld krijgt? Dan staat het over een paar jaar weer leeg. Ook zien we dat plannen voor hotels in grote monumenten als kloosters grote invloed hebben op het bestaande aanbod van familiehotels. De kleine ondernemers, die moeilijker geld krijgen van banken om op te knappen, worden weggeconcurrerd. Met als resultaat dat de oude familiehotels verdwijnen.

Ras » Je zou actief kunnen inzetten op het uit de markt halen van bestaande accommodaties. Dat klinkt logisch als de kwaliteit te laag is en het economisch onrendabel wordt. Een actief strategisch voorraadbeheer is nodig, waarbij een vitaliteitsmanager kan helpen om overzicht te houden op het geheel. Nu wordt namelijk nog te veel per kern, per subregio gekeken. Laten we naar heel Zuid-Limburg kijken, want wat speelt in Parkstad, Heuvelland en Maastricht, het heeft gewoon invloed op elkaar.

Niewierra » Persoonlijk, wonende in een klein Zuid-Limburgs gehucht, valt mij op dat er wel een behoefte is aan seniorenwoningen in de landelijke kernen. Met de huidige vergrijzing zal dit alleen maar meer worden. En mensen willen zo lang mogelijk op het platteland wonen, niet in een bejaardenhuis. Zo zijn in Mechelen nieuwe appartementen met zorg gerealiseerd aan de rand van het dorp. Ze waren gelijk uitverkocht. Maar waarom doen we dat niet in een oude boerderij? Spaar je gelijk het landschap!

Kan de vrijetijdseconomie dan niets meer betekenen voor het behoud van erfgoed?

Ras » Voor vernieuwende concepten zijn nog wel kansen. En juist de vrijetijdseconomie heeft er belang bij dat monumentale panden behouden blijven. Toeristen willen ons erfgoed beleven, en dat kan met een vernieuwend concept dat iets toevoegt aan het bestaande. Maar voor het toevoegen van nieuw verblijfsaanbod moeten we ook

goed kijken hoe we in Zuid-Limburg aanbod dat niet meer functioneert, uit de markt krijgen. Uit ons onderzoek blijkt dat sport en gezondheid de nieuwe trend zijn, zoals wandel- en fietsvakanties.

Niewierra » En bezinning! Als je echt een uniek concept hebt, dan kan het wel nog. Zoals het Franse Klooster in Sittard, dat een Chinees therapiehotel wordt. Het hotel krijgt 150 kamers, een Chinees restaurant, tentoonstellingsruimtes, en natuurlijk therapieruimtes voor behandelingen op basis van Feng-Shui. Je moet duidelijk een ander verhaal vertellen dan het zoveelste 4sterren hotel. Wat we in Limburg nog niet hebben zijn hotels als meditatie-, yoga- en toevluchtsoord, zoals te vinden is in veel andere Europese regio's. Hier is wel een markt voor!



Schinvelderhoeve is tegenwoordig in gebruik als hotel- en conferentieoord.
Foto: Erwin Zijlstra,
Gelders Genootschap, 2018.

Welke kansen zien jullie of hebben jullie nog adviezen?

Niewierra » Ik zie weinig originaliteit in de grote hotels. Vaak wordt het binnen eenheidsworst. Dezelfde designers die alles hetzelfde doen. Het is essentieel dat buiten en binnen een eenheid zijn. Zorg dat het karakter van de plek voelbaar en herkenbaar is. Dat, als je een kasteel binnenloopt, of een boerderij, dat je ook dat karakter binnen ziet. Mensen komen voor de plek, van binnen en buiten!

Ras » Vertel ook duidelijk het verhaal van het erfgoed in z'n context. Steeds meer toeristen willen weten waar ze zijn en het authentieke Zuid-Limburg ervaren. Wat is het verhaal van de plek? Wat maakt deze plek zo bijzonder? Mensen willen geraakt worden! Daarbij zou het goed zijn dat je met toerisme een verdienmodel creëert voor het behoud van landschap en erfgoed. Dat is namelijk ook je aantrekkingskracht!



Gasten op het terras van Chateau Neercanne.
Foto: Etienne van Sloun,
Oostwegel Collection.

12.06 Kasteel Wijlre

‘Een Gesamtkunstwerk’. Zo wordt kasteel en landgoed Wijlre genoemd. Een ensemble van natuur en cultuur, van architectuur en kunst. Het kasteel wordt sinds 1981 bewoond door kunstliefhebbers Jo en Marlies Eyck. Samen met het echtpaar Albert en Hannie Groot-Wijnands richtten zij in 2012 de stichting buitenplaats Kasteel Wijlre op om de culturele parel voor de toekomst te behouden en verder te ontwikkelen. Om te zorgen dat het Gesamtkunstwerk Wijlre ook in de toekomst als een ensemble bij elkaar zou blijven, droeg het echtpaar Eijck vorig jaar het landgoed over aan het Elisabeth Strouven Fonds. Wegingen in gesprek met **Brigitte Bloksma**, directeur van Stichting Buitenplaats Kasteel Wijlre, en **Dik Mol**, directeur van het Elisabeth Strouven Fonds. Hoe houd je een Gesamtkunstwerk in stand? Gesamtkunstwerk. Wat betekent dat voor jullie?



Kunstliefhebbers Jo en Marlies Eyck met Brigitte Bloksma en Dik Mol in de tuin van kasteel Wijlre. Foto: Marcel van Hoorn, 2017.

Bloksma » Alles. Buitenplaats Kasteel Wijlre is in alles een eenheid. Kunst, architectuur en natuur vormen een eenheid. Zowel in het fysieke als in onze activiteiten en tentoonstellingen. **Mol** » Deze plek gaat over schoonheid, natuur, erfgoed, kunst. Het past naadloos bij de doelstellingen van het Elisabeth Strouven Fonds. We hebben drie hoofddoelstelling: kunst en cultuur, natuur en landschap, en sociaal maatschappelijk. Vooral de eerste twee zie je hier in Wijlre prachtig bij elkaar komen.

Is het historische karakter van het kasteel en het landgoed bepalend voor de tentoonstellingen of andere projecten?

Bloksma » Nee, niet persé. Het is de gedachte van het ‘Gesamtkunstwerk’ dat centraal staat. We zullen dan ook niet zo snel een tentoonstelling over de geschiedenis van Wijlre maken. Wel tonen wij in onze tentoonstellingen regelmatig werken uit de kunstcollectie die het echtpaar Eyck heeft opgebouwd. Deze kunstcollectie is in 2012 met steun van de Provincie Limburg een groot deel ondergebracht bij het Bonnefantenmuseum Maastricht.

In een aantal tentoonstellingen gaan wij in op de relatie tussen kunst en natuur. Zo vond in de zomer van 2018 de tentoonstelling *Traces* plaats die wij in samenwerking met Lismore Castle Arts (Ierland) hebben gemaakt. *Traces* toonde de dynamiek van heden en verleden, van beheer en behoud, van bezinning en provocatie en van groei en verval die kenmerkend is voor historische landgoederen met een hedendaagse invulling als buitenplaats Kasteel Wijlre en Lismore Castle Arts.

Mol » De stempel van het echtpaar Eyck is wel duidelijk herkenbaar. Zij hebben in meer dan dertig jaar een grote collectie opgebouwd en Wijlre tot buitenplaats voor moderne en hedendaagse kunst ontwikkeld. Dat is tegelijkertijd ook de uitdaging voor de toekomst. Het moet geen statisch element worden. Hoe kunnen we Wijlre laten evolueren?

Hoe kun je buitenplaatsen met kunstcollecties in stand houden?

Mol » De crux is natuurlijk: wie betaalt?

Bloksma » We hebben veel vrijwilligers die ons helpen. Die zijn heel belangrijk voor ons. Wij kunnen echter niet zonder overheidsfinanciering voor de publieke openstelling, het onderhoud van de tuin en het park en ons tentoonstellings- en educatieprogramma. Onze tentoonstellingen worden mede gefinancierd door private en publieke fondsen als het Prins Bernhard

Cultuurfonds en het Mondriaanfonds. Tevens hebben wij een groep Vrienden van de stichting die ons jaarlijks middels een donatie steunen.

Mol » Sinds een jaar is Elisabeth Strouven Fonds eigenaar van het landgoed. De combinatie van natuur, kunst en erfgoed op Wijlre was voor ons heel belangrijk om deze beslissing te maken. Als vermogensfonds spelen wij daarmee een rol in de instandhouding van het Gesamtkunstwerk. Dat was ook een van de voorwaarden toen het echtpaar Eyck het aan ons overdroeg, dat wij zorg dragen voor de instandhouding en het landgoed toegankelijk houden voor het publiek. Het fonds kan dat doen omdat het ‘elders’ rendement op zijn vermogen maakt. Maar, laten we eerlijk zijn, er vallen meer gaten dan wij kunnen vullen. Wij kunnen niet overal hulp bieden. Als vermogensfonds denken we wel mee over het Landschapsfonds dat vanuit Nationaal Landschap Zuid-Limburg wordt opgezet, om meer initiatieven in het landschap te ondersteunen.



Een van de vrijwilligers aan het werk in de tuin van Wijlre. Foto: Elyze Storms-Smeets, Gelders Genootschap, 2018.

Gebroken Cirkel van Ad Dekkers (1976) in de tuin van kasteel Wijlre. Foto: L.M. Tangel, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2004.

Met het kunstpaviljoen Hedge House en de kunsttentoonstellingen is Wijlre zeer succesvol.

Zou kunst en cultuur op andere plekken ook werken als herbestemming?

Bloksma » Het is zo succesvol omdat het specifiek is en een lange historie kent. Het echtpaar Eyck is uit liefde voor kunst gaan verzamelen. Zij hebben altijd hun verzameling willen delen. Buitenplaatsen waar kunst wordt getoond zijn er natuurlijk veel. Dat past van oorsprong ook heel goed. Het is van belang een onderscheidend programma van activiteiten en tentoonstellingen te tonen die past bij de identiteit van een plek. In Wijlre hebben we een hoge ambitie. Kunst is voor ons geen verdienmodel om het erfgoed in stand te houden. Ik denk ook niet dat dit mogelijk is.

Mol » Persoonlijk geloof ik niet in modellen. Iedere keer, per plek is het zoeken naar de best passende oplossing voor die plek. Daarbij zou het niet alleen om zogeheten verdienmodellen moeten gaan. We moeten de intrinsieke waarden van dit erfgoed niet vergeten. Dat geldt ook voor natuur.

Bloksma » Er wordt vaak gedacht ‘oh we kunnen op deze plek wel iets met kunst en cultuur doen’. Zo veel projecten worden opgezet met een korte adem en vaak weinig visie. Er wordt te gemakkelijk gedacht over kunst als middel voor herbestemming van erfgoed. Komend jaar werken we samen met beeldend kunstenaar Peter Struycken. Ter gelegenheid van zijn tachtigste verjaardag wordt ons kunstpaviljoen, het Hedge House, getransformeerd: alle vloeren, muren en het plafond worden samen een schilderij. Daar kijk ik enorm naar uit want in dit project komt alles samen; kunst, architectuur, de kunstcollectie Eyck en de historie van de plek.

Buitenplaats Kasteel Wijlre is vanaf 10 maart tot en met 10 november 2019 geopend voor het publiek. De tentoonstelling *Kleur. Weelde en Veranderlijkheid* van Peter Struycken is dan te bezichtigen. Zie: www.kasteelwjlre.nl

12.07 Klooster en kloosterboerderij Hoogcruts

Hoogcruts was lange tijd een klooster met kloosterboerderij, het functioneerde slechts een eeuw als particulier landhuis. Het klooster stond na een brand in 1979 dertig jaar leeg. Het verwaarloosde rijksmonument werd in 2011 gekocht door de Stichting het Limburgs Landschap, met steun van de gemeente Eijsden-Margraten en Provincie Limburg. Sindsdien wordt hard gewerkt aan consolidatie en restauratie. Zomer 2018 werd het concept HX hoogcruts gestart, waarbij gekeken wordt naar nieuwe invulling van de kern van het vroegere grootgrondbezit. De aanpalende hoeve met het grondbezit is tegenwoordig eigendom van familie Zillikens. We gingen in gesprek met **Jonathan Wanders** van HX hoogcruts en **Jo Aelmans**, rentmeester van familie Zillikens.



Het ensemble van klooster, kloosterboerderij en omliggende gronden van Hoogcruts, circa 1950.
Bron: Collectie Familie Kallen.

Hoe raakten jullie betrokken bij Hoogcruts?

Wanders » Ik ben opgegroeid in Noorbeek en was bekend met de plek. Het is een fascinerende plek: de architectuur, de gelaagdheid van de geschiedenis in de gebouwen. Als kunstenaar en ontwerper vind ik dat prachtig. Maar door die langdurige leegstand was het verval enorm. Een jaar geleden werd ik benaderd door Limburgs Landschap. Ze waren al ver met restaureren, want ze vonden het van groot belang dat dit Limburgse erfgoed behouden zou blijven. Omdat de plek nog geen bestemming had, kreeg ik de opdracht een toepasselijk concept te ontwikkelen. Dat werd HX hoogcruts.

Aelmans » De familie Zillikens huurde mij zo'n 10 jaar geleden in als rentmeester om zorg te dragen voor een toekomstbestendig beheer van het familiebezit, waardoor het bezit ook voor de komende generaties geborgd kan worden. Direct tegen het voormalige klooster ligt de monumentale kloosterhoeve. Nabij Slenaken liggen de boerderijen Broekhof en Helenahoeve. De familie heeft dit bezit in 60'er jaren van de vorige eeuw gekocht; de boerderijen waren destijds ook al verpacht.

Wat betekent de restauratie van het kloostergebouw voor het erfgoedensemble?

Aelmans » We zijn er niet direct bij betrokken, maar hebben natuurlijk wel contact. Want een van de boerderijen grenst direct aan het landhuis en enkele gebouwen zijn in elkaar verweven; er is zelfs een inpandige doorgang. Door de brand was er grote schade bij de hoeve ontstaan; deze is al die tijd als een 'open zenuw' zichtbaar gebleven. Het is daarom geweldig dat dit zeer markante object door Limburgs Landschap is gekocht en geconsolideerd. Het heeft op de rest van het landgoed een positieve uitstraling.

Wanders » Het was ook broodnodig, we waren ons erfgoed aan het kwijtraken. Wat ik zo mooi vind, is dat de geschiedenis in het gehele kloostercomplex is af te lezen. Hoe het is gebruikt, welke transformaties het gebouw heeft doorgemaakt. Het gebouw is zowel kapel, klooster, landhuis, schuur, vakantieherberg als inrichting voor mensen met een geestelijke beperking geweest. Een zeer gelaagde geschiedenis dus. Die gelaagdheid willen we laten zien. Daarom restaureren we heel eenvoudig. De muren gaan we niet plamuren en verven. Hoewel we ons richten op de toekomst, koesteren we het verleden en willen dat in haar ruwe eenvoud laten zien.

Welke transformaties, nieuwe bestemmingen zal Hoogcruts in de nabije toekomst krijgen?

Wanders » We gaan het kloostergebouw met hof en tuin ontwikkelen tot een Euregio-nale plek voor kunst, cultuur, natuur en technologie. Daarbij staan drie kernwaarden centraal: reflectie, op je zelf en je omgeving, op het verleden en de toekomst. Ten tweede, verbinding tussen lokale, Euregio-nale en globale thema's en samenwerkingen. Tot slot, vernieuwing en experiment: een platform voor nieuwe verhalen en samenwerkingen tussen zowel artiesten, kunstenaars als ondernemers. Bijvoorbeeld voor kunsttentoonstellingen, filmavonden en theater. Dat kan op verschillende plekken in het gehele kloostercomplex.

Aelmans » Het agrarische landschap rondom het klooster is typisch Zuid-Limburgs en van grote waarde. De boerderijen van de familie worden momenteel verpacht. In de Broekhof is sinds 2000 anti-kraak bewoning gevestigd. We zoeken daar naar een andere bestemming, maar omdat op de naastgelegen boerderij Helenahoeve veehouderij is toegestaan, zit je met een milieucirkel; waardoor veel activiteiten zijn uitgesloten. Het zelfde speelt bij de kloosterhoeve en het naastgelegen kloostercomplex; beide historische functies 'gijzelen' elkaar. Daar ligt dus een grote samenwerking-uitdaging. Samen met de eigenaren en pachters moeten we kijken naar het gehele landgoed: waar gaan we heen? En hoe kunnen we samenwerken met Limburgs Landschap en HX hoogcruts?



Limburgs Landschap werkt sinds 2011 aan de restauratie van het voormalige klooster Hoogcruts.
Foto: Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018.

Wanders » Dat is één van onze stippen op de horizon: samen optrekken zodat het erfgoedensemble, het landgoed als geheel kan functioneren.

Aelmans » De wens is er van beide kanten. Nu kijken hoe we daar vorm aan kunnen geven. Bijvoorbeeld. Er is nu al aan 6 km wandelpaden op het landgoed. Dat kun je mooi verbinden aan activiteiten op HX hoogcruts. Ook is er ruimte voor gezamenlijk landschapsherstel en het verbonden van beider activiteiten. Dit alles vanuit een gezamenlijke visie; niet met dezelfde functies, maar zorgen dat we elkaar aanvullen en versterken.

Met dank aan

Een groot aantal mensen is bereid gevonden hun ervaringen en kennis te delen. We danken iedereen die in persoonlijke gesprekken, bij de casussen of via de werkateliers een bijdrage heeft geleverd. Met name willen we hier noemen:

Nationaal Landschap Zuid-Limburg: Toine Gresel; **Provincie Limburg:** gedeputeerde Hubert Mackus, gedeputeerde Hans Teunissen, Paul Schokker, Kirsten Demacker, Anita Jansen, Herman van Steenwijk, Frans Hornesch, Peter Vleugels, Hans Tulleners, Fenna Bekkers, Helma Brunenberg, Jacques Zeguers, Kristel Zafarin en Paul van Noorden; **Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:** Annemieke Vos, Janneke Hille, Cees van Rooijen, Taco Hermans, en Judith Toebast; **Buitengoed Geul & Maas:** Lex Hoefnagels en Marc Heusschen; **Gemeente Eijsden-Margraten:** Mathea Severijns en Nicky Pouw; **Gemeente Gulpen-Wittem:** wethouder Guido Houben, John Ubachs en Ralf Defaux; **Gemeente Maastricht:** wethouder Gert-Jan Krabbendam; **Gemeente Meerssen:** wethouder Paul Sanders, Bart Heffels en Jaap Zomerplaat; **Gemeente Beekdaelen:** Annemie van Thoor; **Voormalig burgemeester Gemeente Onderbanken,** Odile Wolfs; **Gemeente Sittard-Geleen:** Hanny Ras; **Gemeente Valkenburg aan de Geul:** wethouder Carlo Vankan, Roy Hennekens, Wiel Felder, Wilma Hendriks en Louk Bongarts; **Gemeente Voerendaal:** Hans Aussems; **Huis voor de Kunsten Limburg:** Theo Oberdorff en Marianne van der Elsen; **Limburgse Land- en Tuinbouwbond:** Bert Vergoossen; **Limburgs Particulier Grondbezit:** Jurjen de Boer; **Casus Grote Molen:** Cees Spelt, Roger van Gestel, Pascal Spelt en Maaike Spelt-Storms (eigenaren en huurders Groote Molen), Carlos Veraart (Stella Maris College), Frank Klement en Rob Smeets (Klementz Rentmeesters), Jeroen Voskuilen (Witte Molen Sonsbeek, als referentie), Martijn Haitink (Huis en Erfgoed Collectief); **Casus Schaloen:** Cor Bot (eigenaar Kasteel Schaloen), Alard van der Vast (makelaar), Frenk Janssen, Eduard Habets en Michiel Purmer (Natuurmonumenten), Jef Boosten (IVN Valkenburg, Heemtuin Schaloen), Norman & Yvonne Middelkoop (Brasserie Schaloen), Dhr. en mw. Van de Loo, Jaap van der Woude (Select in Leisure Holding BV); **Casus Op de Bies:** familie Stassen (eigenaren), Pieter van Traa (restaurantarchitect), René Vaassen (Vaassen Makelaardij), Martijn Haitink (Huis en Erfgoed Collectief); **Casus Dobbelseynhof:** Ine en Ed Schreurs, Ine en John Lambie (eigenaren), Helene Oprij (Hélène TERRA makelaardij), Ferd Maessen (Monumentenwacht Limburg); **Casus Goedenraad:** Wilfred Alblas, Edmond Staal, René Gerats, Guido Hambeukers en Arjan Ova (Stichting Het Limburgse Landschap), Jan van Susante en familie De Win; **Overige monumentale boerderijen, hoevens en molens:** Wim A'Campo

(Onderste Hof), familie Smeets-Vermeer (Bocken Hof), Tatjana Fischer-Driessen (Hoeve Euverum), exploitant Schinvelderhoeve, Fer van de Winkel (kasteelhoeve Hartelstein), Norbert Huijts (vm. Kasteelhoeve Puth); familie Petit (kasteelhoeve Cortenbach); **Overige monumentale kastelen, buitenplaatsen en landgoederen:** Camille Oostwegel (Oostwegel Collections, Neercanne en St. Gerlach), Michel Maes (Kasteel Oost, Eijdsen), Brigitte Bloksma (Kasteel Wijlre), Dik Mol (Kasteel Wijlre, Elisabeth Strouvenfonds), Piet Grouwels (Landgoed Vliet), Diederik de Loë (Kasteel Mheer), Jonathan Wanders (Hoogcruts HX), Ronny Bessems (Kasteel Borgharen), Jody Martens (Kasteel Hoensbroek), Leila d'Ansembourg (Kasteel Amstenrade), Suzanne Bohlander (Kasteel Oost, Valkenburg), familie Stassen (Kasteel Terborgh), Sijr Smeets (Kasteel Cartils), Robert Magnée (Kasteel Horn), Jojo Mulder (Kasteel Het Steenen Huys), familie Tonino (Kasteel Geulle); **Erfgoed- en onderwijsinstellingen:** Marleen Gresnigt (Erfgoed Coöperatie Limburg, Stichting Limburgse Kastelen), Ton Verstraelen (Limburgse Molenstichting), Frank Focke (Heemschut Limburg), Luck Walschot (Ondergronds erfgoed/mergel erfgoed), Marion Zijlema (Steunpunt Archeologie & Monumenten Limburg), Joop de Jong (Universiteit Maastricht), Lita Wiggers (Regionaal Historisch Centrum Limburg), Geert van der Varst (Monumentenwacht Limburg), Katrien de Vos (Stichting Limburgse Kastelen), Pieter Caljé, Ger Frenken en Joke Jongeling (Limburgs Geschiedkundig en Oudheidkundig Genootschap, LGOG), Coen Eggen (Boerderijstichting Limburg), Ewoud van Arkel en Gerard Hendrix (Agrarisch Erfgoed Nederland), Daphne Burgerhof (Onderwijsbureau); **Vastgoedondernemers en makelaars:** Jo Aelmans (Aelmans Makelaardij), Marco van der Wal (Camino Vastgoed), Laurens Smit (Vastgoedbeschermer), Polo Nederhorst, Rene Berghout (Grouwels Vastgoed), Yvon Prince; **Instandhouding Kleine Landschapselementen (IKL):** Richard Smeets en Henk van Kuijk; **Nationaal Restauratiefonds:** Remco Vos; **VVV Limburg:** Anya Niewierrra; **Bureau Buiten:** Anneke van Mispelaar en Daniek Nijland; **Waterschap Limburg:** Harry Winteraeken; **Architecten, landschapsarchitecten en aannemers:** Marc Heusschen (Heusschen Copier Landschapsarchitecten), Barry Kerkhoffs (Bureau Verbeek), Danielle Huls en Monica Ketting (architectenbureau Ketting Huls), Inge Lemmens (Bouwbedrijf Lemmens); **Staatsbosbeheer:** Bibi van de Klundert.

Verder lezen

M. Besselaar, *Structurele leegstand - Voorkomen is beter dan genezen* (2011)
E. ter Braak, *De Oude Kaart van Nederland. Leegstand en Herbestemming. Limburg* (2008)
P.W.E.A. van Bussel, *De molens van Limburg* (1991)
C. Eggen, *Vakwerkbouw. 600 jaar bouwen met hout en leem in Zuid-Limburg en omstreken* (2016)
T.J.A. Gies, W. Nieuwenhuizen, H.S.D. Naeff, I. Vleemingh en M. Paulissen, *Landelijk gebied en leegstand. Aard, omvang en oplossingsrichtingen van huidige en toekomstige leegstand agrarisch vastgoed in Nederland* (Wageningen University & Research, 2016)
H. Harmsen en G.M. van der Waal, *De Oude Kaart van Nederland. Leegstand en Herbestemming* (2008).
F. Hoebens et al (red.) *Kasteel en landschap in Limburg* (2013)
H.E.A. Huizinga, *Oogst van het Krijtland* (2016)
K. Kerkstra, P. Vrijlandt, H. de Jong en J. Houwen (red.), *Landschapsvisie Zuid-Limburg* (2007)
H. de Mars en E. van Rijsselt, *Watermolenlandschappen: bepaling en waardering van de invloedssfeer van watermolen in beekdalen - pilotstudie* (2013)
K. de Vos-Reesink (eindred.), *Limburgse kasteellandschappen in verandering* (2018)
Wonen-Vlaanderen, Wanneer wordt een gebouw als leegstaand beschouwd? (2013)

Nuttige websites

Algemeen

Provincie Limburg
www.limburg.nl
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
www.cultureelerfgoed.nl
Buitengoed Geul & Maas
www.buitengoedgeulmaas.nl
Gemeente Eijsden-Margraten
www.eijsden-margraten.nl
Gemeente Gulpen-Wittem
www.gulpen-wittem.nl
Gemeente Meerssen
www.meerssen.nl
Gemeente Nuth (per 1-1-2019 Beekdaelen)
www.beekdaelen.nl
Gemeente Valkenburg aan de Geul
www.valkenburg.nl
Stichting Het Limburgse Landschap
www.limburgs-landschap.nl
Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)
www.vng.nl
Landelijke Vereniging Bond Heemschut
www.heemschut.nl

Coöperatie Erfgoed Limburg
www.limburgserfgoed.nl
Huis voor de Kunsten Limburg
www.hklimburg.nl
Steunpunt Archeologie & Monumentenzorg Limburg
www.sam-limburg.nl
Website op initiatief van RCE en NRF
www.monumenten.nl
Actueel nieuws uit de erfgoedsector
www.erfgoedstem.nl
Interprovinciaal Overleg (IPO)
www.ipo.nl

Nationaal Landschap Zuid-Limburg

www.nationalelandschappen.nl
www.handvatnationaalandschap.nl

Herbestemming

www.herbestemming.nu
www.kennisbankherbestemming.nu

Kastelen, buitenplaatsen en landgoederen

Stichting Limburgse Kastelen
www.limburgsekastelen.nl
Nederlandse Kastelenstichting
www.kastelen.nl

Molens

Limburgse Molenstichting
www.limburgsemolens.nl
Molendatabase Nederland
www.molendatabase.nl
Vereniging De Hollandsche Molen, voor wind- en watermolens van heel Nederland
www.molens.nl

Boerderijen

Boerderijstichting Limburg, via Huis voor de Kunsten
www.hklimburg.nl/organisaties/boerderijstichting-limburg.html

Overig

Beeldmateriaal Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
<http://beeldbank.cultureelerfgoed.nl>
Oude kranten op Delpher
www.delpher.nl
Bestemmingsplannen
www.ruimtelijkeplannen.nl
Bagviewer van het Kadaster
<https://bagviewer.kadaster.nl>

Colofon

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden binnen het provinciale project ‘Vraag- en aanbodsturing van monumentaal erfgoed in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg’, uitgevoerd door Gelders Genootschap. Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Buitengoed Geul & Maas. De gemeenten Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Meerssen, Nuth (Beekdaelen) en Valkenburg aan de Geul, en de Stichting Limburgs Landschap deden mee met vijf casussen.

In de elektronische versie van dit rapport zijn links opgenomen naar relevante websites. Wij zijn niet verantwoordelijk voor de inhoud van websites waarnaar wordt verwezen.

Datum

26 februari 2019

Gelders Genootschap

Elyze Storms-Smeets (eindredactie),
Christel Steentjes, Tim Habets,
Maurice Bogie, Annelies Scholtz,
Boukje Overbeek, Simon van den Bergh,
Eva ter Braak en Jan Wabeke

Met bijdragen van

Paul Schokker, Kirsten Demacker,
Annemieke Vos, Roy Hennekens

Fotografie

Erwin Zijlstra Fotografie

Fotografie achterblad

Foto molen en boerderij, Herman van Steenwijk,
Provincie Limburg. Foto kasteel Vliek,
Erwin Zijlstra, Gelders Genootschap, 2018

Ontwerp

studioo26, www.studioo26.nl



Zuid-Limburg heeft een rijke geschiedenis, met een hooggewaardeerd cultuurlandschap en veel monumenten. Het is echter ook een kwetsbaar landschap dat kampt met leegstand. Met name voor monumentale kastelen, buitenplaatsen, boerderijen en molens is herbestemming een lastige opgave. Het gaat om belangrijke en complexe erfgoedensembles, waarbij de relatie van het monumentale pand met tuin, erf, landerijen en landschap essentieel is. Verval van deze erfgoedensembles kan grote invloed hebben op de kwaliteit van het Zuid-Limburgse landschap. Deze rapportage geeft een analyse van leegstand en herbestemming van erfgoedensembles in het landelijk gebied van Nationaal Landschap Zuid-Limburg, en biedt aanbevelingen, praktische handvatten en instrumenten voor de herbestemmingsuitdagingen bij deze bijzondere ensembles.

Deze publicatie is bedoeld voor iedereen die betrokken is bij de zorg van monumentale boerderijen, molens, kastelen en buitenplaatsen in het Nationaal Landschap Zuid-Limburg.



provincie limburg



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

