

# Bouwend Haarlem 2012

## Herbestemmen in compacte stad

Ruim 150 deelnemers kwamen op vrijdag 16 maart naar de zesde editie van Bouwend Haarlem. Een grote opkomst en de enthousiaste reacties van de deelnemers onderstreepten de actualiteit van het thema: herbestemming van bestaande gebouwen. De locatie was geheel in stijl: de voormalige Sint Petrus LTS, inventief omgetoverd tot een tijdelijke congreslocatie.

Dagvoorzitter Jacqueline van de Sande - zelf al jaren een trotse bewoner van Haarlem - schetste de ontwikkeling van de thema's van de afgelopen bijeenkomsten: het accent verschuift steeds meer van een noodzaak voor kwantiteit naar een nadruk op kwaliteit. Ze interviewde wethouder Volkshuisvesting Jan Nieuwenburg over het belang van herbestemming en de rol die de gemeente hierin speelt.



### Belangrijk voor identiteit

'Herbestemming is belangrijk omdat we een grote opgave hebben in de bestaande stad', aldus Nieuwenburg. 'Architectuur én de cultuurhistorische waarde van de gebouwen spelen een belangrijke rol in de identiteit van buurten en wijken. Daarom is het belangrijk dat we die behouden.' Samenwerking is de sleutel tot succes van herbestemmings-

projecten volgens Nieuwenburg. 'Het is fantastisch dat onderzoekers, corporaties, ontwikkelaars én architecten zo gedreven zijn om gebouwen op een creatieve manier voor Haarlem te behouden en weer een economische functie helpen te geven. De gemeente ondersteunt deze partijen door hen zo veel en zo goed mogelijk te faciliteren.'

## Paul Meurs: 'Oude gebouwen als geheugen van de wijk'



Vroeger was een huis een huis, een kerk een kerk en een school een school. Maar door herbestemming komen verrassende transformaties tot stand.

Er komen woningen in kerken, theaters in fabrieken en hotels in watertorens. Paul Meurs, van SteenhuisMeurs en verbonden aan de TU Delft, onderscheidt drie manieren van herbestemming.

De meest klassieke vorm van herbestemming is 'in oude luister herstellen'. De nadruk ligt op monumentenzorg en de architect heeft vooral een technische rol: hij moet ervoor zorgen dat het gebouw bruikbaar wordt voor de nieuwe bestemming. De Van Nellefabriek in Rotterdam en het voormalige warenhuis Schunck in Heerlen zijn prachtige voorbeelden. 'Maar is hier tegenwoordig nog geld voor?', vraagt Meurs zich hardop af.

Editie 6 • April 2012

In deze nieuwsbrief:

- Herbestemmen in compacte stad
- Oude gebouwen als geheugen van de wijk
- De Greiner is de mooiste
- Laten we blijven geloven in herbestemmen
- Maak altijd het sommetje
- Wat vond u ervan?

### Spannend spel

Met 'nieuwe luister' bedoelt Meurs een nieuwe vorm van herbestemmen. Hiermee doelt Meurs op een vorm van herbestemmen, waar duidelijk zichtbaar iets nieuws wordt toegevoegd aan een oud gebouw. 'Zo ontstaat een spannend spel van oud en nieuw. Niet alleen het oude gebouw is bepalend voor de identiteit van de omgeving, maar ook de moderne toevoeging.' En

dan is er de nieuwste vorm van herbestemming, daarbij speelt de architect de rol van matchmaker en regisseur. 'Samen met allerlei partijen onderzoeken wat een gebouw kan hebben, levert vaak meer op dan je vantevoren had kunnen bedenken.'

### Ankers

Om herbestemming goed tot zijn recht te laten komen, pleit Meurs voor geduld. In een gebiedsontwikkeling is vaak niet meteen

duidelijk wat de mogelijkheden zijn voor bestaande gebouwen. Maar deze 'ankers' vormen wel vaak het geheugen van de wijk. Tijdelijk gebruik van de gebouwen kan dan als creatieve katalysator werken en de leefbaarheid ten goede komen. 'Herbestemmen gaat niet alleen over het behoud van de historische en monumentale waarde van gebouwen of om het behoud van de gebruikswaarde van panden, maar vooral ook om de meerwaarde voor ontwik-

kelingen er omheen. Het is een creatieve zoektocht naar optimale verhouding tussen behoud en vernieuwing.'

### De urgentie van herbestemming:

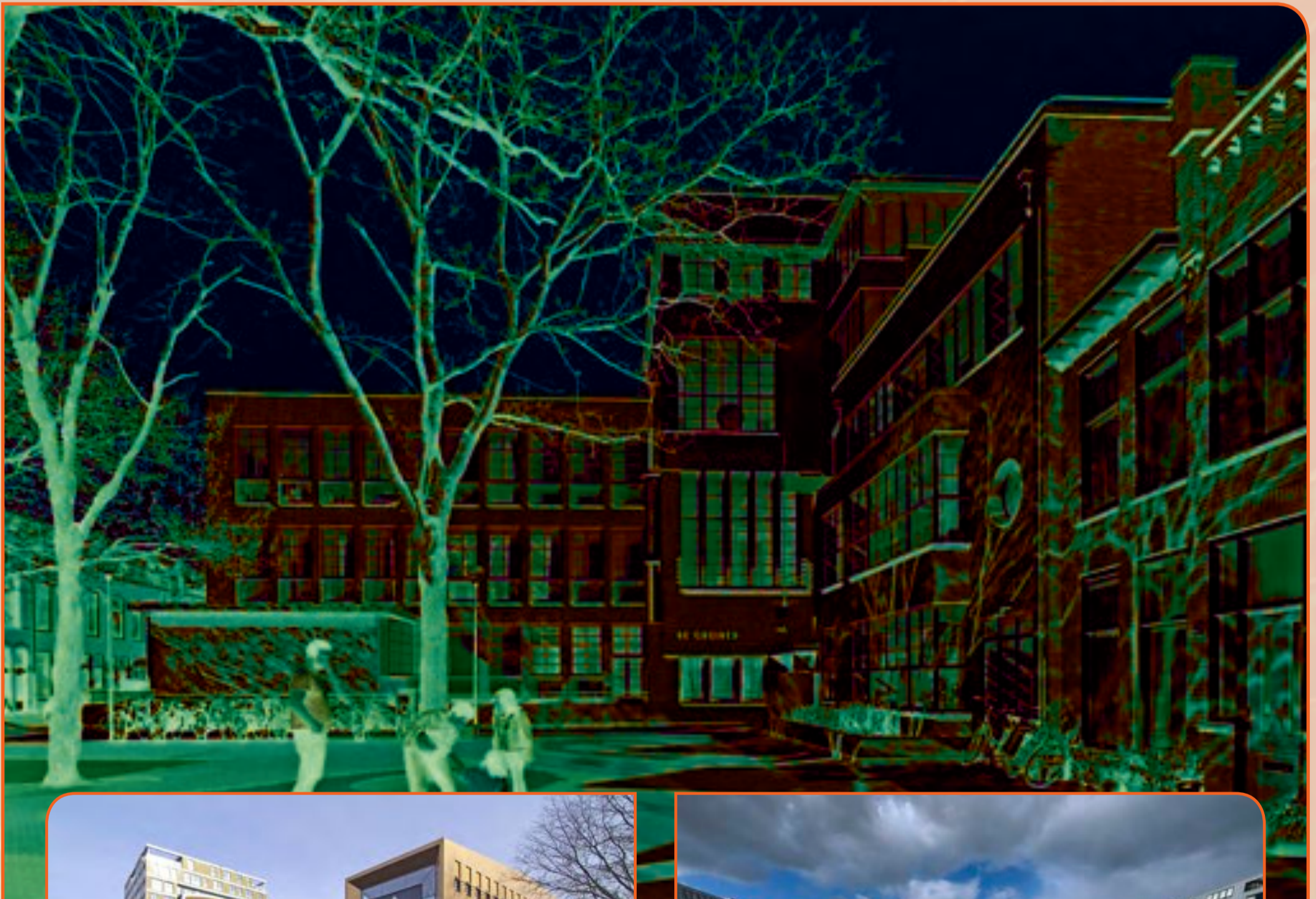
- 7 miljoen m<sup>2</sup> leegstaande kantoren
- 40.000 verdiepingen boven winkels
- elke dag een lege boerderij erbij
- elke week twee kerken
- elke maand een klooster

# 'De Greiner' is de mooiste!

Haarlem heeft al veel positieve ervaringen opgedaan met herbestemmingsprojecten. Ter gelegenheid van Bouwend Haarlem 2012 is een prijsvraag uitgeschreven waarbij men kon stemmen op tientallen projecten die deze eeuw zijn gerealiseerd. Uit de drie projecten met de meeste stemmen - de 'Droste-toren', 'het Ripperdacomplex' en 'De Greiner' - kozen de deelnemers 'De Greiner' als het allermooiste herbestemmingsproject

van Haarlem. Deze voormalige huishoudschool in het Rozenprieel is in opdracht van corporatie Ymere omgebouwd tot een werkplaats voor creatieve ondernemers en is een vliegwiel voor de buurt eromheen.

[www.degreiner.nl](http://www.degreiner.nl)



Droste-toren



Ripperdacomplex

## De 10 geboden volgens BOEi

1. Gij zult uw monument kennen in feiten en cijfers.
2. Gij zult reuring creëren.
3. Begint voordat ge bezint.
4. Gij zult projectpartners vinden.
5. Gij zult functies niet forceren.
6. Zet uw zinnen op andermans successen.
7. Gij zult vertrouwen op expertise en ervaring.
8. Gij zult faciliteren in plaats van controleren.
9. Zet uw zinnen ook op de toekomst.
10. Zoek een inspirerend trekker die er écht voor gaat.

**'Wat geloven we opeens in herbestemming', begint Sylvia Pijnenburg van BOEi haar presentatie. Ze hoopt van harte dat dat geloof oprecht is en niet louter ingegeven door de crisis. Met tien geboden voor herbestemming geeft ze haar visie op de juiste aanpak.**

Non-profitbureau BOEi houdt zich bezig met behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed. Op initiatief van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed is BOEi opgericht om de ervaringen

## Sylvia Pijnenburg:

# 'Laten we blijven geloven in herbestemmen'

na 2000, het jaar van het industrieel erfgoed, niet te laten verwateren. Pijnenburg was onder meer betrokken bij de herbestemming van de Caballerofabriek in Den Haag, onderdeel van het verouderde bedrijventerrein Binckhorst. De plannen omtrent dit object zijn nog steeds niet rond, maar de Caballerofabriek floreert inmiddels als werkplek voor zzp'ers in de creatieve industrie. Graag zou zij op vergelijkbare manier haar tanden zetten in De Lichtfabriek (Nieuwe Energie) in Haarlem.

Begint eer ge bezint. Dat was de opvallendste van de tien geboden, die in de discussies veel werd aangehaald. 'Blijf niet eeuwig plannen maken', drukt Pijnenburg de aanwezigen op het hart. Op een gegeven moment moet je beginnen. Niet roekeloos, stelt ze, want het eerste gebod is: Gij zult uw monument kennen en alle feiten



en cijfers. En spieken mag: 'Ga vooral kijken bij andere projecten.' Pijnenburg illustreerde haar geboden met talloze inspirerende voorbeelden, die ook terug te vinden zijn op [www.boei.nl](http://www.boei.nl)

den met talloze inspirerende voorbeelden, die ook terug te vinden zijn op [www.boei.nl](http://www.boei.nl)

## Frank Kalshoven:

# 'Maak altijd het sommetje!'

**Econoom en columnist Frank Kalshoven houdt de aanwezigen economisch bij de les. Het is prachtig om enthousiast te beginnen, maar doe het niet voordat de berekeningen kloppen.**

Kalshoven benadrukt het belang om onderscheid te maken tussen de betalende en de profiterende partij. Liggt het risico wel op het bordje van de probleemeigenaar? Wat zou er gebeuren als de overheid niets zou doen en het overlaat aan de markt? En wat kost het de overheid als de markt faalt? Lastige vragen, die de moeite waard zijn om eens over na te denken. Want 'bij veel herbestemmingsprojecten is de overheidsrol zodanig geïnstitutionaliseerd en vanzelfsprekend, dat de welvaartseconomie stelselmatig wordt genegeerd', stelt Kalshoven.

Om de afwegingen over wel of geen actieve rol van de overheid nog duidelijker te maken, ontwikkelde de Argumentenfabriek, waarvan Kalshoven directeur is, in opdracht van het Nationaal

Programma Herbestemming een argumentenkaart. Een indrukwekkend overzicht van allerlei argumenten die een rol kunnen spelen. Kalshoven selecteerde twee argumenten vóór overheidsingrijpen:

- Actief herbestemmen is goed voor de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn.
- Herbestemming is nodig voor behoud van cultureel erfgoed.

Maar ook twee argumenten tegen inmenging van de overheid:

- Actief herbestemmen verstoort de vastgoedmarkt.
- Gemeenten zijn niet in staat een actieve rol bij herbestemming goed uit te voeren.

Na een vurig debat was de gezamenlijke slotsom dat leegstand het probleem is van de eigenaar, maar dat vanwege de cultuurhistorische waarde overheidsregulering soms wel moet plaatsvinden. Ewout Cassee, wethouder Ruimtelijk Beleid en Vastgoed, concludeerde: 'Herbestemming is voor de gemeente, die vaak ook eigenaar is van een gebouw, een belangrijke opgave. Daarbij gaat het altijd ook om de immateriële waarde. De prijs die we bereid zijn daarvoor te betalen, vraagt om een politieke afweging. Dit is zeer actueel want het komend jaar staat een aantal van dit soort projecten op de agenda van college en raad.'

**De argumentenkaart is te koop via:**

[www.argumentenfabriek.nl/](http://www.argumentenfabriek.nl/)  
argumentenkaart-herbestemming



*Bij veel herbestemmingsprojecten is de overheidsrol zodanig geïnstitutionaliseerd en vanzelfsprekend, dat de welvaartseconomie stelselmatig wordt genegeerd*

# Wat vond u ervan?

Bouwend Haarlem is er niet alleen om kennis op te doen, maar ook om elkaar te ontmoeten. Daarvan is gretig gebruik gemaakt. Het onderwerp vormde voldoende aanknopingspunten voor nadere gesprekken. Wie weet wat daar nog uitrolt? Wij vroegen enkele aanwezigen om een reactie.

Wilt u nog reageren, mail dan naar: [n.v.zanten@haarlem.nl](mailto:n.v.zanten@haarlem.nl)



**Wim Eggenkamp**  
rijksadviseur Cultureel Erfgoed  
Herbestemming is gelukkig geland en geen punt van discussie meer. Dat is grote winst. Alle gebouwde ruimte die we in Nederland nodig hebben, staat er al. Afboeken is het parool. Het mooie is dat op

deze bijeenkomst gemeente, ontwikkelaars en corporaties bij elkaar zijn. Vooral de einddiscussie boeide mij, want daarbij ging het om het afwegen van belangen. Voor de gemeente Haarlem speelt bijvoorbeeld de Brinkmanpassage. Wat heeft de stad nodig op die plek en kan het gebouw die functie aan. Pak daar de argumentenkaart en de 10 geboden bij, dan heb je materiaal in handen.



**Mascha van Vuuren-Sanders**  
directeur Balast Nedam Bouw & Ontwikkeling  
Goed dat er ruimte was voor deze inspirerende, boeiende en prikkende discussie. Het is overduidelijk dat verschillende belangen een rol spelen. Om tot een oplossing te komen

moeten we zoeken naar het gemeenschappelijke belang. Bij herbestemming gaat het niet om één gebouw, maar om een gebiedsontwikkeling, om de plek in de stad. Bij de discussie over de rolverdeling tussen publieke en private partijen moeten we een derde groep vooral niet vergeten: de gebruikers. We moeten elkaar vertrouwen. Om elkaar beter te begrijpen is het misschien goed als een wethouder en een directeur van bouwbedrijf eens een tijdje van stoel wisselen.



**Evert de Jongh**  
gemeenteraadslid D66, bestuurslid Heemschut

Er waren in de presentaties veel voorbeelden van herbestemming van gebouwen waarbij men het erover eens was dat ze het behouden waard zijn. Maar van veel

gebouwen wordt de waarde niet erkend. Ook 'De Greiner' is pas op het allerlaatste moment van de sloophamer gered. Tijdelijke bestemmingen zoals bij het Belastingkantoor zijn goede tussenoplossingen. Daarmee creëer je tijd en ruimte om eerst te kijken wat de mogelijkheden zijn, voordat je iets weggooit.



**Joop Baars**  
directeur projectontwikkeling Ymere

Een belangrijke vraag die uit de discussie naar voren kwam is 'wiens probleem is het eigenlijk als een gebouw leegstaat'. Moeten we het probleem weghalen bij de bouw-

eigenaren. Soms is daar veel voor te zeggen. Bijvoorbeeld als je met herbestemming een meervoudig positief effect voor de buurt kunt bereiken zoals dat bij 'de Greiner' is gebeurd. Laten we vooral, zoals wethouder Cassee voorstelde, blijmoedig aan de slag gaan, stoppen met zwartkijken en creatief kansen grijpen; anders kan er niets. Als duidelijk is wie welke taken en verantwoordelijkheden heeft, kun je heldere afspraken maken.



**Martijn van de Poll**  
directeur HBB groep

Bij herbestemmingsprojecten zitten we teveel vast in regeltjes, terwijl de processen meer organisch zouden moeten verlopen. Je moet op een gegeven moment met de partijen het vertrouwen hebben dat het

goed komt. Als je er maar voor zorgt dat je de juiste partijen vindt, die elk op hun eigen terrein de juiste expertise hebben. Je moet durven doen, de dingen oppakken. Dan zie je dat er dingen gebeuren en er allerlei andere krachten gaan spelen. Flexibel zijn en openstaan voor wat er organisch gebeurt, niet alles van tevoren dichttimmeren.

## De Haarlemse School

De locatie van Bouwend Haarlem was zeer passend gekozen: de voormalige Sint Petrus LTS van architect Nico Andriesen. De karakteristieke wederopbouwarchitectuur, met kunstwerken van Wiesman en Tollenaar, wordt tegenwoordig weer gewaardeerd. Toch heeft eigenaar Pré Wonen nog geen definitieve nieuwe bestemming gevonden voor het pand in nieuwbouwwijk De Haarlemse School tegenover vernieuwingsgebied Parkwijk. Een deel van de aula zal fungeren als wijkcontactpunt.

## Op de zeepkist

Tussen de presentaties door beklommen twee sprekers de zeepkist.

**Maarten Meurkens** hield een bevlogen pleidooi voor liefdevol ondernemen. Als beheerder en verhuurder kreeg hij daartoe alle kans bij de tijdelijke herbestemming van het voormalige belastingkantoor in Schalkwijk. Ook in andere panden ontmoet hij louter blije gezichten bij de 432 huurders in acht herbestemmingspanden. Met honderd procent bezetting en vrijwel geen huurachterstand zijn ook de financierders gelukkig.

Meer informatie: [maarten@meurkensmeurkens.nl](mailto:maarten@meurkensmeurkens.nl)

**Gerard Booi**, coördinator van de opleiding Bouwmanagement & Vastgoed van Hogeschool InHolland, stapte bewust van de zeepkist af: 'voor herbestemmen moet je flexibel uit de voeten kunnen'. Studenten van InHolland doen regelmatig onderzoeksprojecten waarbij ze een analyse uitvoeren voor herbestemmingskansen. In China, in Berlijn, maar tot nu toe zelden in Haarlem. Eigenaars die op zoek zijn naar inspiratie kunnen zich bij hem melden: [gerard.booi@inholland.nl](mailto:gerard.booi@inholland.nl)

## Colofon Bouwend Haarlem, april 2012

Redactie: Aanjaagteam Woningbouwregie, Communicatie

Vormgeving: Mediabureau gemeente Haarlem

Tekst: Christine van Eerd

Fotografie: Yvonne Mul

Oplage: 450 stuks