

Haalbaarheidsonderzoek herbestemming bijgebouwencomplex Buitenplaats Puth

augustus 2015



In opdracht van:

De heer O. Van der Molen
Steinweg 1
6367 GM Voerendaal

klement²
RENTMEESTERS



**Haalbaarheidsonderzoek herbestemming
Bijgebouwencomplex Buitenplaats Puth**

Pesaken, augustus 2015

Klement² Rentmeesters
Pesaken 26
6271 PB Gulpen

www.klement2.com
info@klement2.com
043 323 35 11

Contactpersoon

Arthur Jansen
06-83223311
arthur@klement2.com

Opdrachtgever

De heer O. Van der Molen
Steinweg 1
6367 GM Voerendaal

Dit rapport is mede gefinancierd vanuit de Subsidieregeling Stimulering Herbestemming
Monumenten 2014 van het Ministerie van OCW.

Voorwoord

In navolging op een toegekende subsidie stimulering herbestemming monumenten is er opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de herbestemmingsmogelijkheden voor het bijzondere bijgebouwencomplex van buitenplaats Puth, bestaande uit twee bouwhuizen, een poortgebouw en binnenplaats, gelegen aan Steinweg 1 te Voerendaal. Dit haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming van dit gebouw is uitgevoerd in opdracht van de eigenaar van het monument, door Klement² Rentmeesters.

Het onderliggende document is een verslaglegging van dit onderzoek en het begin van een nieuwe toekomst voor dit oude maar waardevolle complex.

‘Nil volentibus arduum – Niets is onmogelijk voor hen die willen’

Klement² Rentmeesters
Pesaken, augustus 2015

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Inventarisatie.....	5
1.1 Object en omgeving	5
1.1.1 Omschrijving object.....	5
1.1.2 Ligging.....	7
1.1.3 Ontstaansgeschiedenis.....	8
1.1.4 Omgeving.....	10
1.1.5 Bouwkundige aspecten (en onderhoudstoestand)	11
1.2. Procesbeschrijving	16
1.2.1 Voortraject.....	16
1.2.2 Onderzoek	16
1.2.3 Toekomst.....	16
1.3 Wet- en regelgeving.....	17
1.3.1 Beleidskaders.....	17
1.3.2 Planologie	22
1.3.3 Subsidiekaders.....	23
1.3.4 Fiscale regelingen	25
1.3.5 Vergunningskaders	25
1.4 Externe analyse	26
1.4.1 DESTEP Analyse	26
1.4.2 Marktanalyse.....	30
1.4.3 Benchmark Analyse	33
1.4.4 SWOT-analyse.....	36
2. Visie.....	38
2.1 Ruimtelijke concept en uitgangspunten	38
2.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden	38
2.1.2 Mogelijke functies en combinatie van functies.....	39
2.1.3 Ontwikkelthema	39
3. Strategie.....	42
3.1 Financieel.....	42
3.2 Conclusies.....	43
3.3 Aanbevelingen	43
3.4 Vervolgtraject	43
Bronnen.....	44
Bijlagen.....	46

Inleiding

De historische buitenplaats Puth, waarvan het huis een middeleeuwse oorsprong heeft, bestaat uit een omgracht rechthoekig kasteel met een symmetrisch daarvoor gelegen bijgebouwencomplex op U-plattegrond. Het object is aangemerkt als complex historische buitenplaats. Het kasteel is de afgelopen 2 jaar gerestaureerd en wordt inmiddels weer bewoond door de huidige eigenaar. De bijgebouwen zijn toe aan restauratie en herbestemming: de gebouwen verkeren in een slechte staat en er is thans geen exploitatiemodel beschikbaar om instandhouding te garanderen. Het bijgebouwencomplex biedt door zijn bijzondere ligging en grote volume een breed scala aan mogelijke nieuwe functies. Dit alles is aanleiding voor een herbestemmingsonderzoek, waarbij waardige mogelijkheden worden verkend die passen bij de nog aanwezige authentieke kwaliteiten van de twee bouwhuizen en het poortgebouw.

Het rapport begint met een brede inventarisatie van de huidige omstandigheden. In dit kader zal het bijgebouwencomplex en haar omgeving eerst worden omschreven. Er wordt hierbij gekeken naar het intern en extern gedeelte van respectievelijk het complex zelf en de directe omgeving/ligging. Vervolgens wordt uitgelegd hoe het herbestemmingsproces in zijn werk gaat, en met welke planologische- en beleidskaders rekening moet worden gehouden. Daarbij gaat ook de aandacht uit naar bijvoorbeeld de diverse subsidiekaders. De conclusies uit de inventarisatie worden samengevat en geanalyseerd in het laatste gedeelte van hoofdstuk 1.

De volgende analyses worden onder andere uitgevoerd: DESTEP-analyse, marktanalyse en SWOT-analyse. Hiermee kunnen de randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld worden voor de herbestemming. In het volgende hoofdstuk het concept verder beschreven om de toekomstige mogelijkheden voor de hoeve kleur te geven. Tot slot worden de visie verder financieel uitgewerkt en worden er aanbevelingen gedaan voor het vervolgtraject.

Herbestemming is het vak van de toekomst en met zoveel leegstaande monumenten in het land is het van belang hier werk van te maken. Het slechtste wat een gebouw kan overkomen is dat het niet gebruikt wordt. Daarom start hier de zoektocht naar een herbestemming voor deze historische hoeve.

Inhoudelijk input voor dit rapport is geweest:

- Bouwhistorisch onderzoek (2010) Uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau Nijmegen;
- Restauratieplan kasteelhoeve Puth (2010) Uitgevoerd door Croes Bouwtechnisch Ingenieursbureau Nijmegen;
- Bouwtekeningen restauratie (2015) Ingemeten door Palte Valkenburg, getekend door Architectenbureau Bureau Beckers Amstenrade;
- Gesprekken met opdrachtgever, architect Ingrid Beckers en stakeholders.

1 Inventarisatie

1.1 Object en omgeving

1.1.1 Omschrijving object

Object

Adres: Steinweg 1 te Voerendaal
 Administratieve gemeente: Voerendaal
 Status: Rijksmonument

Bescherming door monumentenwet 1988, RCE-register:

Aangewezen als: Rijksmonument, categorie bijgebouwen kastelen enz.
 Datum inschrijving: 17-02-2000
 Complexnummer: 509870
 Monumentnummer: 509874
 Bijzonderheden: BIJGEBOUWEN; het bijgebouwencomplex, XVII-XVIII, is geheel symmetrisch opgezet op een U-plattegrond en ligt ten noorden van het kasteel direct aan de Steinweg; het bestaat uit twee bouwhuizen, die op de binnenste noordhoeken met elkaar verbonden zijn door een poortgebouw; de beide aldus gevormde hoeken aan de wegzijde zijn gevuld met later gebouwde (XIX?) loodsen. De bouwhuizen hebben twee bouwlagen onder een zadeldak; de topgevels hebben speklagen. Het poortgebouw, eveneens twee bouwlagen, heeft een schilddak, dat lager is dan die van de bouwhuizen; in de buitengevel loopt de muur boven de poort driehoekig door; de poort heeft een hardstenen omlijsting tussen pilasters van hetzelfde materiaal. De loodsen, waarvan de westelijke naar de weg toe open is, hebben een lessenaarsdak; de bovenkanten ervan sluiten aan op de bouwhuizen. Het gehele complex is in baksteen, de daken gedekt met grijze pannen; de meeste ramen en deuren met hardstenen omlijstingen; in de onderste bouwlaag kijkspleten, met name in de buitengevels. Inwendig o.m.: in het westelijke bouwhuis vormen de verdieping en de zolder één ruimte, waarin 5 hoge spitsbogen, XVII, in baksteen met sluitsteen in mergel in de spits.

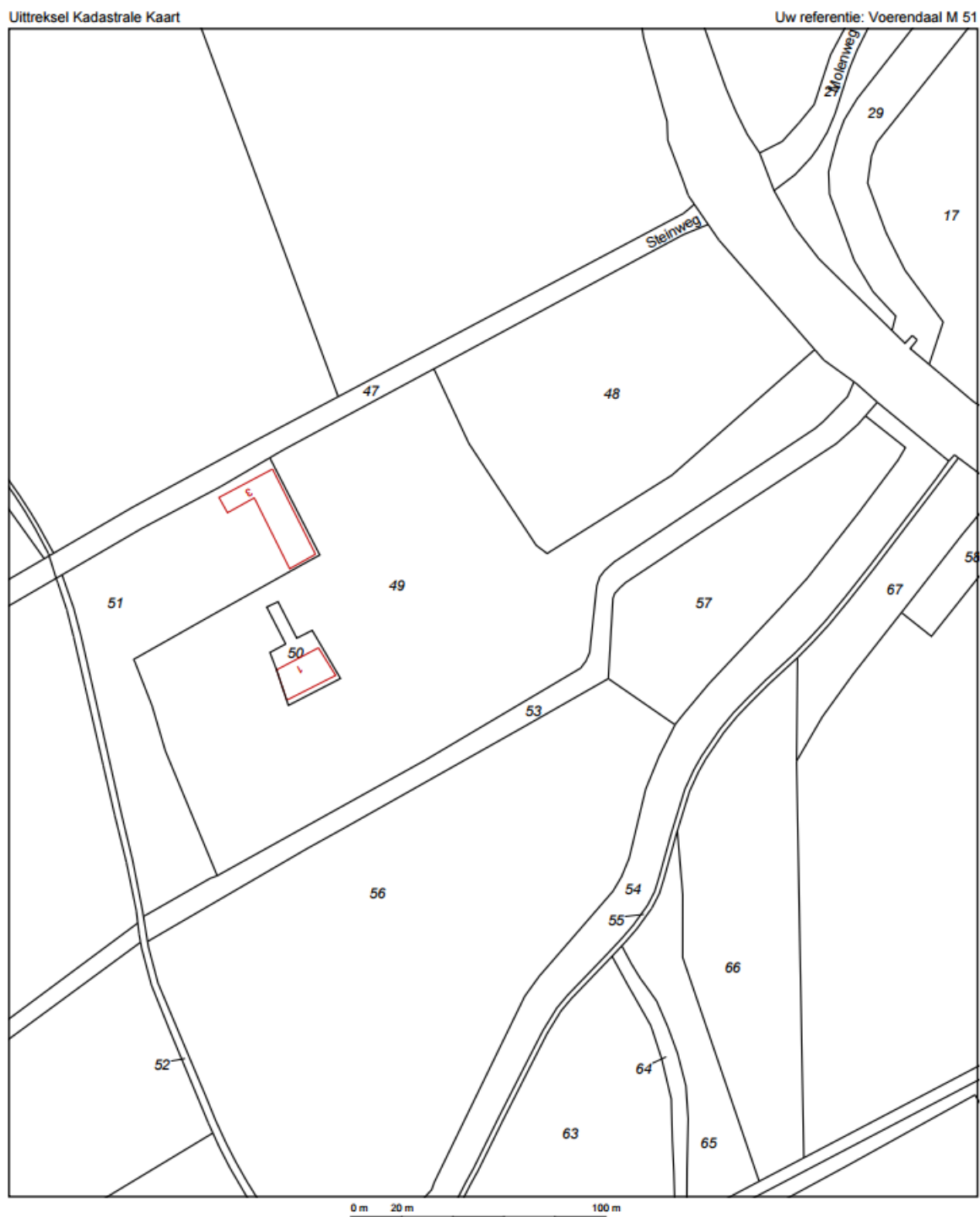
Waardering

BIJGEBOUWEN van algemeen belang
 - vanwege de ouderdom
 - vanwege de architectuur van met name het interieur van het westelijke bouwhuis op de verdieping
 - als cultuurhistorisch onderdeel van het complex.

Kadastrale gegevens van het rijksbeschermd object:

Kadastrale gemeente: Voerendaal
 Sectie en perceelnummers: M 51
 Oppervlakte: 00 ha 64 a 25 ca
 Gerechtigde: De heer Otto van der Molen en mevrouw Manon Sanne Snijders
 Soort recht: Eigendom

Gezien de ontsluiting van de bouwhoeve aan de linkerkant (gezien vanaf de straatzijde) is het echter verstandig ook perceel M 49 & M 50 bij het onderzoek te betrekken.



Kadastrale kaart percelen M 49, M 50 & M 51

Gebruikers

- 1) Het perceel met opstallen maakt deel uit van het complex historische buitenplaats Puth.
- 2) De bijgebouwen staan momenteel leeg danwel worden gebruikt voor opslag.
- 3) Het is de uitdaging om functie te vinden die passen bij de woonfunctie in het kasteel, de bijgebouwen en de omgeving. Functies die bijdragen aan een duurzame exploitatie van dit bijzondere complex. Functievervulling moet in harmonie met de kwetsbare omgeving worden uitgevoerd.

1.1.2 Ligging

De buitenplaats Puth bevindt zich ten noorden van het landelijke en heuvelachtige dorp Voerendaal net buiten de bebouwde kom.



Luchtfoto Voerendaal tussen snelwegen A 76 en A 79, ten westen van Heerlen



Luchtfoto kern Voerendaal met noord buitenplaats Puth gesitueerd oost van Golf & Countryclub Hoenshuis



Luchtfoto locatie bijgebouwencomplex t.o.v. het kasteel op buitenplaats Puth

1.1.3 Ontstaansgeschiedenis

Voerendaal heeft ondanks haar jonge karakter een lange geschiedenis die terug gaat tot de 11^e eeuw. Voerendaal wordt voor het eerst genoemd in een geschrift daterend van juni 1065, een oorkonde met vermelding van de St. Laurentiuskerk door Paus Leo IX welke op 10 augustus 1049 zou hebben plaatsgevonden. Men vermoedt dat het dorp nog vele eeuwen ouder moet zijn. Bij de nabij gelegen hoeve Ten Hove zijn opgravingen gedaan van de Romeise Villa Rustica. Voerendaal was gedurende de 11^e en 12^e eeuw ook het centrum van het geloof voor een groot gedeelte van de streek.

Onderstaande passages met betrekking tot de ontstaans- en bouwgeschiedenis van het bijgebouwencomplex komen uit onderzoek van het Monumenten Advies Bureau.

Vooraan op het terrein (noordzijde) en gelegen direct aan de Steinweg bevindt zich de uit een poortgebouw en twee bouwhuizen bestaande voorhoeve, opgetrokken op een U-vormig grondplan. De oorsprong van deze gebouwen ligt in de zeventiende en achttiende eeuw. Van de twee bouwhuizen sluiten de binnenhoeken aan op het evenwijdig aan de weg gelegen poortgebouw. Op het kadastrale plan uit 1811-1832 is deze situatie goed te zien en pas in de loop van de negentiende eeuw moeten dan ook de loodsen zijn gebouwd die ook nu nog op de buitenhoeken van de bouwhuizen aansluiten. De loodsen, beide onder een lessenaardak, liggen in het verlengde van het poortgebouw.



Uitsnede uit het kadastrale plan 1811-1832, met zicht op het kasteel en de voorhoeve (WatWasWaar). Let op het uitbouwje links tegen de rechter zijgevel!

In de noordelijke kopgevel van het westelijke bouwhuis bevindt zich bovenin een jaarsteen uit 1731. Dit moet dan wijzen op een verbouwing of herbouw van de zeventiende-eeuwse hoeve. De verbouwing gebeurde in opdracht van de toenmalige eigenaar, kanunnik Laurens Joseph de Hayme. Het is dan niet onwaarschijnlijk dat tegelijk de verbouwing van het kasteel zelf plaatsvond, waarvan de voor- en linker zijgevel achttiende-eeuws zijn. Het is bekend dat de kanunnik in 1731 verlof kreeg om op het kasteel de Mis te lezen. Omdat hiertoe een huiskapel moest worden ingericht ligt het voor de hand dat dit in samenhang met de overige verbouwingen van het kasteel en de voorhoeve plaatsvond.

Karakteristiek voor de voorhoeve is de uit mergelstenen speklagen en hoekkettingen bestaande detaillering. Deze beperkt zich tot de topgevels van de bouwhuizen en de gevelhoeken. Verder vallen de eveneens in mergelsteen opgenomen 'schietgaten' op.

Reeds in 1946-1947 vonden enkele herstelwerkzaamheden aan kasteel en boerderij plaats. Ingrijpender voor het oostelijke bouwhuis van de boerderij was evenwel de inwendige vernieuwing in 1952, naar plannen van het Bouwbureau van de Landbouw (Landbouwhuis, Roermond). Dit bouwdeel was toen grotendeels in gebruik als een koestal. Verder waren er een deel en (aan de zuidelijke kopzijde) een paardenstal en garage. De verbouwing omvatte ingrijpende herstelwerkzaamheden tengevolge van een brand waarbij de karakteristieke spitsbogen van het interieur verloren gingen. Een brief d.d. 27 maart 1952 (archief Kasteel Puth) bevat een taxatie van de brandschade en vermeldt architect Th. Spoelstra die namens het Bouwbureau van de Landbouw de herstelplannen maakte. De eveneens bewaard gebleven tekeningen geven inzicht in de opzet van de nieuwe (beton)vloeren, houten spanten en zuidelijke topgevel. Aan de oostzijde en westzijde kreeg dit bouwhuis diverse nieuwe rechthoekige stalvensters, terwijl in de westgevel een staldeurtje naar rechts werd verschoven en het rondboogluik op de verdieping werd ingebroken.

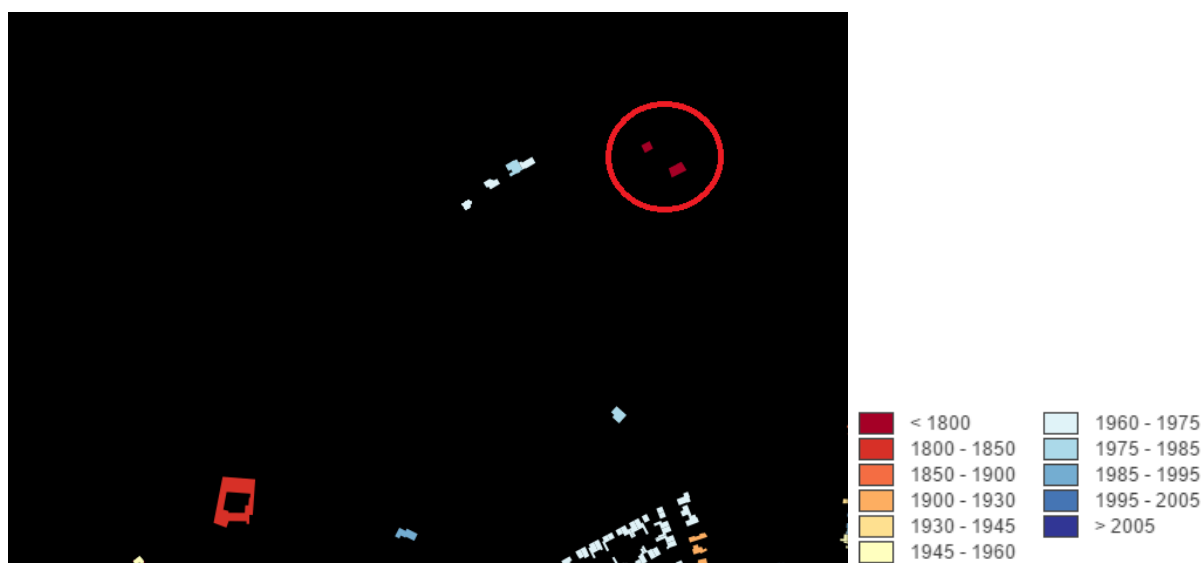
Voor een volgende verbouwing van de boerderij werden in 1962 door het bekende bureau van F.P.J. Peutz in Heerlen opmetings- en verbouwingstekeningen gemaakt. Het moet deze verbouwing zijn waarnaar via de tweede jaarsteen in de topgevel aan de noordzijde van het westelijke bouwhuis wordt verwezen. Onder de hierboven al genoemde steen uit 1731 is hier in 1964 een tweede steen toegevoegd.

Bij deze verbouwing kreeg het westelijke bouwhuis in de westelijke lengtegevel een nieuwe inrit, net als de bestaande inritten gevat onder een korfboog. Verder kwamen in deze gevel vergelijkbare stalvensters als die in 1952 aan de oostzijde van het tweede bouwhuis waren ingebroken. Laatstgenoemd bouwhuis werd aan de binnenplaatszijde (westgevel) van een extra inrit voorzien, eveneens onder een korfboog. Bij al deze verbouwingen bleef het authentieke karakter van het westelijke bouwhuis goed behouden. Nog steeds zijn hier de imposante bakstenen spitsbogen te zien die de houten kap dragen. De souterrains worden er

gekenmerkt door gemetselde korbogen met daartussen gelegen troggewelven. In deze opzet wijst het westelijke bouwhuis nog altijd op zijn zeventiende- en achttiende-eeuwse oorsprong.

In dezelfde periode (omstreeks 1964-1965) zijn het kasteel en de boerderij van bliksembeveiliging voorzien (Martin Poels bliksembeveiliging, Heerlen). In 1964 maakte de Mijnschadevoorziening van de Staatsmijnen in Limburg een plattegrond van de boerderij in het kader van de dilatatievoegen die langs de binnenhoeken of raakvlakken van de twee bouwhuizen en het poortgebouw werden aangebracht. Op de plattegrond is te zien dat de voorhoeve toen nog steeds een agrarische functie had. In het oostelijke bouwhuis was de paardenstal evenwel omgevormd tot een garage. Het westelijke bouwhuis omvatte de hier aan de zuidzijde gelegen dienstwoning, een koestal, een paardenstal en opslagruimtes. In het poortgebouw waren onder meer varkens- en koerimtes, een garage en een tractorschuur.

Het is niet onwaarschijnlijk dat al deze werkzaamheden samenhangen met de wisseling van de wacht voor wat betreft de bewoners van het kasteel. In 1966-1967 zou de toenmalige graaf zu Stolberg-Stolberg zich namelijk elders vestigen, waarna hij het kasteel verhuurde aan de opperbevelhebber van de geallieerde strijdkrachten in Midden-Europa. Behalve de verbouwingen van kasteel en boerderij richtte men zich tegelijk op de omringende tuin. Zo presenteerde de bekende Limburgse tuinarchitect Wil Snelder in 1966 zijn plannen voor het onderhoud. Verder werd er bijvoorbeeld ook nagedacht over de opzet van een nieuwe kachel in de kachelnis op de eerste bovenverdieping. Uitgaande van een brief die de betreffende schets moet hebben begeleid gebeurde dit in 1966. Architect Wiel Hamers uit Ubachsberg leverde in 1973 de verbouwingstekeningen voor de in het westelijke bouwhuis gelegen dienstwoning. Aan de zuidelijke kopzijde zijn toen drie vensters ingebroken. Tot aan die tijd was de gevel hier (begane grond) blind. Tevens werd de gehele verdieping van deze woning opnieuw ingedeeld in kamers.



Globale directe omgeving bijgebouwencomplex buitenplaats Puth (onder voorbehoud/ niet volledig)

1.1.4 Omgeving

Het bijgebouwencomplex is gelegen aan de Steinweg, een landelijk weggetje welke parallel loopt aan de spoorlijn Valkenburg - Heerlen en Golf en Country Club Hoenshuis doorkruist. Het complex ligt op 1,5 kilometer van het centrum van Voerendaal. Heerlen ligt op 10 minuten fietsafstand en de toeristische vestingstad Valkenburg 20 minuten reistijd met de auto. De Euregio steden Luik, Hasselt en Aachen zijn binnen 40 minuten per auto te bereiken.

Voerendaal vormt de overgang van het landelijke en stedelijke gebied. Voerendaal is tevens de uiterste rand van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Landschappelijk ligt Voerendaal in het zuidelijk deel van het Bekken van Heerlen aan de voet van het Plateau van Ubachsberg waar de Kunraderbreuk de grens vormt tussen het lage bekken en het hoge plateau. Ten zuiden van deze Kunraderbreuk en ten zuiden van Voerendaal ligt de Kunderberg.

Het bijgebouwencomplex maakt deel uit van het complex beschermde historische buitenplaats Puth. De buitenplaats Puth bevindt zich ten noorden van Voerendaal net buiten de bebouwde kom. Het omvat het gebied in de vorm van een driehoek zonder top, dat wordt gevormd door de Steinweg aan de noordzijde, de Putterweg aan de oostzijde, de Hoensbeek in het zuiden en aan de westelijke zijde door een fietspad. Het zuidelijke deel van het terrein, dat tegen de Hoensbeek ligt bestaat uit weiland. In de noordwestelijke hoek van het terrein bevinden zich drie gebouwen, die omzoomd worden, door een bomenwal, die aan de oostzijde overgaat in een bosgebied. Het bebouwde deel van het terrein betreft een omgracht kasteel met ten noorden ervan een U-vormig bouwhuis en ten noordwesten van het kasteel en ten zuidwesten van het bouwhuis een klein bakhuisje.

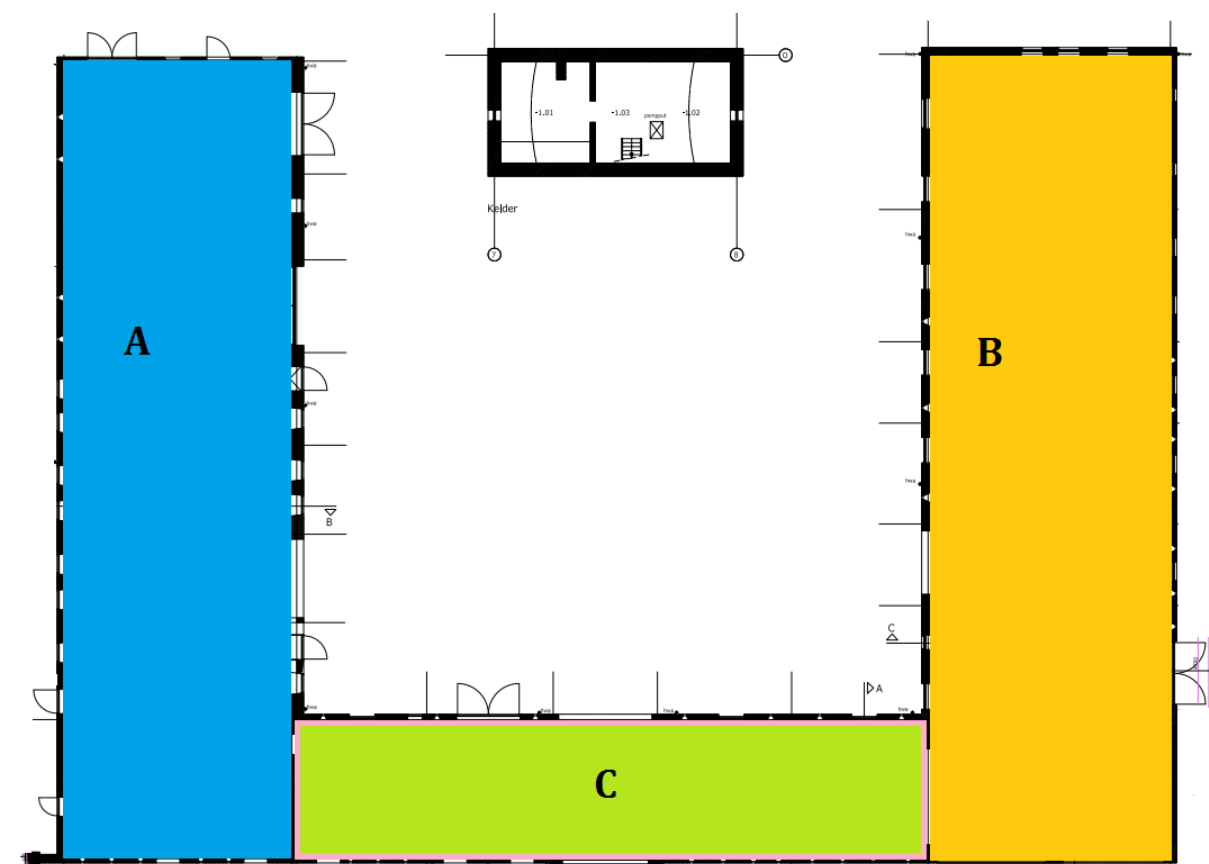
1.1.5 Bouwkundige aspecten (en onderhoudstoestand)

Bouwjaar: Oudste gedeelte circa begin 1700

De oppervlakte van het gebouw is als volgt onder te verdelen:

A	Noordvleugel:	637 m ² bvo
B	Zuidvleugel:	594 m ² bvo
C	Poortgebouw:	588 m ² bvo

Het totaal komt daarmee op ruim 1.819 m² bruto vloeroppervlak.



Indeling bouwdelen (aangepaste tekening Ingrid Beckers)

Waardering- cultuurhistorische waarden

Monumenten Advies Bureau heeft in 2010 een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd. Deze waardestelling is met name uitgevoerd om vast te kunnen stellen welke kenmerkende waarden en elementen in de gebouwdelen aanwezig zijn die bij de herbestemming gerespecteerd moeten worden. Deze waardes kunnen elkaar versterken en zo het totaalbeeld verder opwaarderen.

De architectonische waarde

De eerste opzet van de kasteelhoeve met de twee parallel aan elkaar gebouwde bouwhuizen die tezamen met het erachter gelegen kasteel een symmetrische aanleg vormden bezit architectuurhistorische waarde vanwege het feit dat het een nog altijd behoorlijk goed afleesbaar voorbeeld vormt van de ontwikkelingen die zich bij veel kastelen in de tweede helft van de 17de eeuw afspeelden, waarbij mede door het toenemende belang van de landbouw voor de exploitatie van het goed de vernieuwing of uitbreiding van de oude voorburcht, of ontwikkeling van nieuwe bouwhuizen veel aandacht kreeg. Hoewel deze gebouwen in de eerste plaats vooral functionele gebouwen waren, kregen ze vaak toch ook een representatief uiterlijk, waarmee ze de status van het goed als geheel moesten onderstrepen. Bij de bouwhuizen van Puth zien we deze drang naar representativiteit met name terug bij de op Maaslandse wijze uitgevoerde kopgevels met rijk gebruik van natuursteen als hoekkettingen en speklagen in de topgevels en als omlijsting van deuren en vensters. Ook de toepassing van schietgaten die meer bedoeld waren om de riddermatige status van het complex te onderstrepen dan dat ze nog functioneel waren past binnen het beeld dat men naar buiten toe wilde tonen. Het iets later tot stand gekomen poortgebouw heeft ook architectuurhistorische waarde omdat het tezamen met de bouwhuizen nog altijd duidelijk weergeeft hoe met name in Limburg de bouwhuizen door toevoeging van poortgebouwen zich ontwikkelden tot min of meer gesloten kasteelhoeves, parallel aan de ontwikkelingen die in deze streek gangbaar werden bij belangrijke boerderijen (hofsteden) waar ook de ontwikkeling naar gesloten hoeves met een door boerderij, schuren en poorthuis omgeven binnenplaats valt waar te nemen.

De cultuurhistorische waarde

Kastelen, waaronder ook kasteel Puth vertegenwoordigen een hoge cultuurhistorische waarde. Met hun stichting, veelal in de middeleeuwen waren ze bepalend voor de inrichting en ontwikkeling van het gebied. Ze waren zelf, of samen met andere naburige kastelen, vaak ook de motor achter de ontwikkeling van nabij gelegen dorpen of steden. De heren die het goed bezaten speelden meestentijds door de eeuwen heen een belangrijke rol in de regio op zowel bestuurlijk, economisch, juridisch als sociaal gebied. Soms reikte deze invloed zelfs van lokaal niveau tot tenminste regionaal niveau, zoals in het geval van de familie Marchant et d'Ânsembourg, die vanaf de late 18de eeuw tot ver in de 19de eeuw het goed in handen hadden, maar er overigens niet zelf woonden. Zowel op het huis als op de bij het goed horende pachtboerderijen zijn eeuwenlang inwoners van de gemeente werkzaam geweest. In de 20ste eeuw wijzigden de sociale en economische verhoudingen en nam de macht van de adel ook in deze regio geleidelijk af, hoewel de families nog altijd veel aanzien genoten. Het huis Puth speelde na de Tweede Wereldoorlog ook nog een rol in de Koude Oorlog, toen zich hier in de jaren '60 de opperbevelhebber vestigde van de "Combined Forces" van de NAVO die gelegerd waren in Duitsland. De "securitycameras" en de aanpassingen uitgevoerd in het kasteel herinneren hier nog aan. De herinnering aan dit verblijf is echter nog vooral levend bij de oudere bevolking van Voerendaal, die zich de zware bewaking en het landen en opstijgen van helikopters nog goed kunnen herinneren. De hoge ouderdom van de plek en de verschillende ontwikkelingen die Puth maakten tot wat het nu is zijn nog altijd afleesbaar aan de diverse gebouwen, waardoor deze gebouwen ware herinneringen in steen vormen, als aanvulling op datgene wat in de archieven en literatuur over het kasteel is nagelaten. Soms werd de aanwezigheid van mensen van Puth of uit de omgeving "gedocumenteerd" doordat ze zelf in de zachte mergelsteen hun naam, datum of andere teksten na hebben gelaten.

De stedenbouwkundige waarde

Het goed van Puth vormt nog een gaaf bewaard historisch ensemble, bestaande uit een aan de Steinweg grenzende U-vormige kasteelhoeve met poortgebouw en daar links op aansluitende tuinmuur met poort, een in de as van de poort gelegen huis op een omgracht terrein met een terras met vaste brug voor het huis, uitkomend op de binnenplaats van de kasteelhoeve en ten slotte rechts achter het westelijke bouwhuis van de hoeve een klein historisch bakhuis. Tezamen met de tuinelementen met ondermeer monumentale bomen ter weerszijden van de toegang tot de brug en monumentale bomen aan de buitenzijde van de gracht (west- en zuidzijde) vormt dit historisch complex een sterk het beeld van de hier nog landelijke omgeving van Voerendaal. Ook in de directe omgeving van het kasteel zijn nog diverse landschappelijke en infrastructurele elementen bewaard gebleven die een rol speelden in de ontwikkeling van het goed, waaronder de twee beeklopen zuidelijk van het kasteel, waarvan er één de Puther watermolen (restanten hiervan bevinden zich oostelijk van het landgoed) aandreef en verder oude wegenstructuren en bossages. Nog altijd is er tussen het goed en het er zuidelijk van gelegen dorp Voerendaal met de spoorlijn een duidelijke groene buffer aanwezig, waardoor gesteld kan worden dat de historische landschappelijke context rond het goed nog behoorlijk gaaf bewaard is gebleven. De situeringswaarde, contextuele waarde en ensemblewaarde zijn derhalve nog altijd als behoorlijk hoog aan te duiden.

De bouwhistorische waarde

Het complex heeft ook een hoge bouwhistorische waarde vanwege het feit dat de ontwikkelingen van het geheel vanaf de 17de- tot en met de 20ste eeuw in het geheel hun sporen hebben nagelaten, zowel in het interieur als in de gevels en dak en de gebouwen derhalve ook zelf als leesbare bron van zijn ontwikkelingsgeschiedenis kan fungeren. Ronduit uniek vanuit bouwhistorisch perspectief is de nog grotendeels oorspronkelijke opzet van het westelijke bouwhuis met zijn overwelfde begane grond (troggewelven tussen gordelbogen) en de zolder met de dwarsmuren met hoge spitsboogdoorgangen waarin de gordingen van het dak zijn opgelegd. Ook het iets jongere poortgebouw kende op de zolder een opzet met één dwarsmuur met spitsboogopening in de beide bouwhuizen ter weerszijden van de poortdoorgang zelf, maar hier is de dwarsmuur met spitsboog alleen op de oostelijke zolder behouden gebleven. Bij het oostelijke bouwhuis is deze bijzondere constructie na verwoesting door brand in 1952 geheel vervangen door een moderne constructie met betonnen kolommen, keramische “kanaal” vloer en houten kapspanten. De bouwhistorische waarde van deze bouwhuis, waarvan tevens ook de beide kopgevels in 1952 grotendeels zijn vernieuwd is bijgevolg aanmerkelijk lager.

Exterieur bijgebouwencomplex

Hoge waarde:

- Gevelwerk (metselwerk) van alle gevels van het oostelijke en westelijke bouwhuis, poortgebouw en éénlaags afsteken op de noordoostelijke en noordwestelijke hoek, inclusief bij restauraties vernieuwd metselwerk, bouwsporen en onregelmatigheden.
- Historische gevelopeningen met bijbehorende venster- en deuromlijstingen in natuursteen en overige details in natuursteen.
- De in mergel en/of hardsteen uitgevoerde schietgaten in alle bouwdelen.
- De in mergel uitgevoerde gevelstenen met jaartal 1731 en 1964 in de noordelijke geveltop van het westelijke bouwhuis -Hardstenen poort van het poortgebouw.
- Deur van de oostgevel beheerderswoning westelijke bouwhuis.
- Restanten van oude luiken in de achtergevel poortgebouw.
- Kappen/dakvormen, exclusief huidige niet oorspronkelijke pannendekkingen.

Positieve waarde:

- Jonge vensters met natuurstenen omlijstingen in zuidgevel westelijke bouwhuis.
- Jonge door korfboog afgesloten poorten in westgevel oostelijke bouwhuis en westgevelwestelijke bouwhuis

-Jonge luiken en staldeuren in bouwhuizen en poortgebouw

Indifferent:

-Rechthoekige stalvensters uit jaren '50 en '60 in oost- en westgevel oostelijke bouwhuis en westgevel westelijke bouwhuis

-Constructie van open straatgevel met balken, poeren en Kapconstructie van wagenloods westelijk van het poortgebouw

Interieur bijgebouwencomplex

Kelder:

Hoge waarde:

-Tongewelfkelder met mergelstenen gewelf, gemetselde banken, scheidingsmuur en toegangstrap in hergebruikte natuursteen in de bedrijfswoning zuidzijde westelijke bouwhuis.

Begane grond:

Hoge waarde:

-Ruimtelijke indeling van de woning in de westelijke bouwhuis.

-Ruimtelijke indeling tussenwanden met gewelven tussen gordelbogen in de westelijke bouwhuis.

-Ruimtelijke indeling poortgebouw met oude scheidingswanden en zolderbalklagen

-Vooroorlogse plaatstalen trafohuisje in vertrek oostelijk van de poortdoorgang van het poortgebouw.

Positieve waarde:

-Indeling van stallen met voergoten e.d in het poortgebouw

-Zolderbalklaag boven poortdoorgang en vertrek direct westelijk van de poort

Indifferent:

-Ruimtelijke naoorlogse indeling met wanden, betonnen kolommen e.d. in het oostelijke bouwhuis

Verdieping woning in westelijke bouwhuis:

Hoge waarde:

-Zolderbalklaag

Zolders:

Hoge waarde:

-Ruimtelijke indeling met dwarsmuren met spitsboogdoorgangen in zolder westelijke bouwhuis.

-Scheidingsmuur tussen zolder woning en zolders westelijke bouwhuis

-Kapconstructie met gordingen opgelegd in dwarsmuren westelijke bouwhuis.

-Twee historische kapjukken op het oostelijke en westelijke einde van het poortgebouwzolder en nog oude balklagen in oostelijk einde van de zolder poortgebouw.

-Dwarsmuur met spitsboogdoorgang in zolder oostelijke helft poortgebouw.

-Ruimtelijke indeling zolders poortgebouw.

Positieve waarde:

-Vooroorlogse kapjukken in westelijke deel zolder poortgebouw en kap met steekkap boven poortdoorgang

Indifferent:

-Naoorlogse kapconstructies en zolderwanden in oostelijke bouwhuis

Enkele aanvullende foto's:

Voor een gedetailleerdere beschrijving met aanvullende foto's wordt verwezen naar de rapportage van Monumenten Advies Bureau.

Restauratie opgave cq achterstallig onderhoud

Bureau Palte heeft in juni 2015 in een bouwkundige inspectie en raming uitgevoerd. Deze raming heeft plaatsgevonden op basis van het restauratieplan van Croes uit 2010. Hieruit kunnen wij onderstaande concluderen.

Voor een zeer gedetailleerde beschrijving van de bouwkundige staat en restauratieopgave per bouwdeel wordt verwezen naar het restauratieplan van Croes uit 2010. Onderstaand vindt u een samenvatting van de geactualiseerde versie.

Samenvatting restauratiekosten +inzet herbestemming (mei 2015):

Bouwdeel	A	B	C	D	E	F
10 sloop	€ 21.521,00	€ 21.354,00	€ 16.244,00			
12 grondwerk		€ 5.440,00	€ 3.345,00			
14 buitenriolering			€ 5.000,00			
15 terreinverharding	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.000,00			
20 fundering						
21 betonwerk	€ 16.080,00	€ 25.300,00	€ 12.170,00			
22 metselwerk	€ 37.169,00	€ 293.865,00	€ 43.717,00			
23 prefab beton						
24 ruwbouwtimmerwerk	€ 6.958,00	€ 36.270,00	€ 21.249,00			
25 metaalconstructiewerk			€ 1.093,00			
26 bouwkundige kanalen						
30 kozijnen, ramen, deuren	€ 24.015,00	€ 19.347,00	€ 19.650,00			
32 trappen	€ 3.000,00	€ 6.000,00	€ 4.750,00			
33 dakbedekkingen	€ 2.645,00	€ 107.092,00	€ 104.751,00			
34 beglazing						
35 natuursteen						
40 pleisterwerk	€ 7.750,00	€ 450,00	€ 2.500,00			
41 tegelwerk		€ 2.921,00				
42 dekvloeren						
43 metaalwerk		€ 600,00	€ 575,00			
45 afbouwtimmerwerk	€ 4.778,00	€ 8.910,00	€ 8.820,00			
46 schilderwerk	€ 6.370,00	€ 8.910,00	€ 8.820,00			
47 binneninrichting						
48 stoffering						
50 dakgoten en hwa			€ 3.600,00			
53 sanitair, water, riool	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00			
52 waterinstallaties	€ 400,00	€ 900,00	€ 800,00			
53 sanitair		€ 6.000,00	€ 2.000,00			
54 brandbestrijding						
60 verwarming, gas						
70 electra	€ 6.370,00	€ 8.910,00	€ 8.820,00			
70 bliksembeveiliging						
subtotaal	€ 140.056,00	€ 555.769,00	€ 270.404,00		incl "staartkosten"	€ 966.229,00
bijkomende kosten						
	€ 140.056,00	€ 555.769,00	€ 270.404,00			€ 966.229,00
btw	€ 29.411,76	€ 116.711,49	€ 56.784,84		21%	€ 202.908,09
totaalkosten	€ 169.467,76	€ 672.480,49	€ 327.188,84		incl btw	€ 1.169.137,09

De begroting van Palte juni 2015 wijkt minimaal af van bovenstaand overzicht. Daarnaast heeft opdrachtgever een prioritering gemaakt voor eerste fase werk om binnen budget van ~6(-7) ton te blijven.

1.2. Procesbeschrijving

1.2.1 Voortraject

Het monument aan de Steinweg is toe aan herbestemming. De staat van het complex, het grote volume dat het biedt, en de ligging van het gebouw t.o.v. het centrum van Voerendaal, de golfbaan maar ook binnen Buitenplaats Puth, maakt dat er diverse mogelijkheden zijn, maar ook beperkingen. De onderhoudstoestand van de hoeve is in zijn algemeenheid matig te noemen wat mede het gevolg is van leegstand en verval. De onderhoudswerkzaamheden die op korte termijn moeten worden uitgevoerd zijn niet langer aan te merken als regulier onderhoud maar als achterstallig onderhoud waarbij renovatie en restauratie noodzakelijk is. Het object staat op dit moment volledig leeg en er is in de nabije toekomst thans nog geen exploitatiemodel beschikbaar om de volledige instandhouding van dit monument te garanderen. De actuele leegstand in combinatie met het feit dat het gebouw niet duurzaam wordt benut vormt de aanleiding voor een herbestemmingsonderzoek.

Een gewijzigd functioneel gebruik lijkt, door het hiervoor geschetste onontkoombaar. Voorzien wordt dat bij het niet vinden van een passende herbestemming het rijksmonument in verder in verval zal raken. Er wordt daarom gezocht naar een nieuwe gebruiksfunctie met behoud (versterking) van de monumentale waarden.

1.2.2 Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de reeds bestaande visie op herbestemming. Dit onderzoek bestaat uit een aantal onderdelen. Het eerste onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming bestaat uit een inventarisatie van de huidige situatie. Daarnaast is er beleidstechnisch en planologisch onderzoek verricht waarbij uiteengezet is wat het huidige bestemmingsplan toelaat, welke vrijstellingsbevoegdheden hieronder vallen en waaraan, middels een procedure bestemmingsplanwijziging, de gemeente medewerking zou willen verlenen. Daarnaast bestaat een belangrijk deel uit een marktonderzoek waarbij gekeken is naar de recente ontwikkelingen in de markt.

1.2.3 Toekomst

Naar aanleiding van het voortraject kunnen al verschillende functies worden uitgesloten en nieuwe combinaties van functies worden aangewezen. De stap in het proces om de vertaalslag van alle ideeën en concepten die mogelijk zijn naar een aantal beknopte opties uit te werken is reeds ook al gezet. In de toekomst zou dit dan moeten leiden tot een concreet concept waarbij hoogstwaarschijnlijk verschillende marktpartijen cq exploitanten in samenwerking dit bijzondere project oppakken.

Wanneer er een nieuwe invulling is gevonden voor de hoeve kan ook gestart worden met het subsidietraject en het vergunningstraject. Hierover leest u meer in de hoofdstukken 1.3.5 & 1.3.6 'Vergunningskaders'.

1.3 Wet- en regelgeving

Op de herbestemming van het complex is meerdere wet- en regelgeving van toepassing. Om inzicht te krijgen in de belangrijkste regels en randvoorwaarden die gelden, is er een selectie gemaakt uit de verschillende documenten, visies en wetten. Omdat het complex een rijksmonumentstatus heeft komen hier nog andere wet- en regelgeving bij kijken. Ook hier zal rekening mee gehouden moeten worden.

1.3.1 Beleidskaders

Rijksbeleid

Erfgoedwet > toekomst

In januari 2016 wordt de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

In de Erfgoedwet komen de volgende acht zaken aan de orde:

1. Beheer van de rijkscollectie
2. Sturingsrelatie met Rijksmuseum
3. Regels voor afstoten van objecten en collecties
4. Bescherming van rijksmonumenten
5. Regels archeologische monumentenzorg
6. Teruggave van cultuurgoederen
7. Financiën
8. Toezicht en handhaving

Monumentenwet (gaat verdwijnen)

De Monumentenwet 1988 is op de hooft van toepassing. In de Monumentenwet 1988 is de wet- en regelgeving met betrekking tot cultureel erfgoed is op rijksniveau vastgelegd. Deze wet regelt onder andere de aanwijzing en bescherming van monumenten en is daarmee ook gelijk het belangrijkste instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed.

Gemeenten beschikken vanuit de Monumentenwet 1988 over de Monumentenverordening en Monumentencommissie waarmee zij ook instrumenten in handen hebben om op gemeentelijk niveau de bescherming van cultureel erfgoed te kunnen verantwoorden. Deze verordening wordt vastgesteld door de gemeenteraad in overleg met een commissie met specialistische kennis op het gebied van monumentenzorg. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de juiste handeling bij een vergunningsaanvraag maar ook bij het opstellen van het gemeentelijk monumentenbeleid. Een vergunningsaanvraag met betrekking tot een monument kan gaan over:

- Het afbreken, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument;
- Het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Deze vergunningsaanvraag zal na beoordeling voor beoordeling door het college van burgemeester en wethouders ook voorgelegd worden bij de monumentencommissie.

Omgevingswet > toekomst

De Omgevingswet, die naar verwachting in 2018 in werking treedt, integreert zo'n 26 (!) wetten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Hieronder vallen onderwerpen als: bouwen, milieu, waterbeheer, ruimtelijke ordening, monumentenzorg en natuur. De oude wetten zijn veelal sectoraal opgebouwd. In samenhang gezien en toegepast sluiten deze wetten niet meer aan bij de behoefte van deze tijd. Met de Omgevingswet wil de overheid het wettelijk systeem 'eenvoudig beter' maken.

Nota Ruimte, Ruimte voor ontwikkeling (gaat verdwijnen)

De Nota Ruimte omvat in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid van Nederland. In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Met betrekking tot het locatiebeleid van het rijk wordt ingezet op een goede locatie voor bedrijven waardoor deze een optimale bijdrage kan leveren aan de versterking van steden en dorpen. De drie kernwaarden hiervoor zijn de economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Daarbij wordt functiemenging, indien mogelijk, aanbevolen. object heeft als bestemming volgens het vingerend bestemmingsplan bestemming Dit alles voor de goede instandhouding van het gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden.

In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Hierbij zijn de volgende drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur;

- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Op 12 december 2014 is door Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL2014) vastgesteld. Dit POL2014 is in samenwerking met gemeenten en stakeholders opgesteld. POL2014 is een plan op hoofdlijnen. In samenhang met POL2014 zijn er programmatische beleidsdocumenten, een omgevingsverordening met bijbehorende beleidsregels, en inpassingsplannen. Voor een aantal van de thema's, waarvoor in POL2014 op hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvatting en aanpak zijn vastgelegd, zijn nadere regionale afspraken nodig voor de verdere operationalisatie van de aanpak. In de loop van 2015 worden deze regionale afspraken door de regionaal samenwerkende gemeenten en provincie in overleg met de stakeholders uitgewerkt.

Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM)

Het LKM vormt geen nieuw ruimtelijk beleid, maar is een uitwerking van het kwaliteitsdeel uit het POL. Deze uitwerking stelt regels voor het bouwen in het buitengebied. Voor hoeve Dobbelsteyn is dit van toepassing en geldt voor alle rode ontwikkelingen zoals woningbouw, bedrijfsuitbreiding alsmede agrarische bedrijven. Dit houdt in dat dergelijke ontwikkelingen niet plaats mogen vinden tenzij het een kwaliteitsverbetering van het buitengebied is.

Het LKM biedt echter de mogelijkheid voor gemeenten om een eigen kwaliteitsmenu op te stellen. Omdat de provincie het Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Eijsden - Margraten 2013 (GKM) inmiddels heeft geaccordeerd, hoeft een nieuwe ontwikkeling welke valt binnen de voorwaarden van het GKM niet meer ter beoordeling naar de provincie.

De in casu van toepassing zijnde ruimtelijke procedure kan dan zonder toestemming van de provincie worden opgestart.

Provinciaal monumentenbeleid

In 2015 zal, volgend uit de nieuwe bestuurlijke coalitie, het monumentenbeleid worden herijkt. Dit zal een plaats krijgen in een nog vast te stellen Erfgoednota. Op dit moment zijn er geen lopende subsidieregelingen voor restauratie dan wel onderhoud van monumenten. Hieronder beschrijven we het beleid zoals dat tot nu toe gevoerd wordt.

Het monumentenbeleid maakt onderdeel uit van het cultuurbeleid. Provinciale Staten hebben hiervoor het *Beleidskader Cultuur 2013-2016* vastgesteld. Ter uitvoering van dit beleid wordt jaarlijks door gedeputeerde Staten het *uitvoeringsprogramma Cultuur* vastgesteld. Eind 2014 hebben Provinciale Staten nieuwe accenten in het cultuurbeleid aangebracht (Accentennotitie 'Bloeiend Limburg'). Voor monumenten betekent dit de opdracht om de beleving en waardering van erfgoed te vergroten en de samenhang tussen landschap en monumenten te versterken.

Het huidige monumentenbeleid loopt thans langs vier lijnen:

1. ondersteuning door professionele organisaties; o.a. Monumentenwacht Limburg, Huis voor de kunsten en SRAL.
2. inzet van het ruimtelijk instrumentarium via het Provinciaal Omgevingsplan Limburg
3. financiële ondersteuning op basis van subsidieregels
4. programma's voor grotere monumentencategorieën

Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Parkstad

De regio blijft op een aantal belangrijke gebieden achter bij haar omgeving: sociale problematiek, hoge werkloosheid, een te laag regionaal inkomen, wegtrekkende hoger opgeleide jongeren en een te langzame groei van startende ondernemingen. Bovendien treden in Parkstad Limburg ontgroening, vergrijzing en ontvolking tegelijkertijd en sterker dan elders op. Nu meer dan ooit is de missie van Parkstad Limburg relevant en urgent, te weten duurzame economische structuurversterking van de regio door het bundelen van de krachten van de zeven gemeenten. Hierbij wil Parkstad inzetten op onderstaande unieke pluspunten:

- Het vele groen in de directe nabijheid van woongebieden, de landschappelijke rijkdom en de dynamische afwisseling tussen park en stad;
- Sterke natuurlijke beekdalen;
- Een rijke culturele en sociale historie;
- Fijnmazige sociale structuren met sterke dorps- stadskernen die een grote variëteit aan woonmilieus bieden;
- Een goede bereikbaarheid, en een hoge dichtheid aan kennisinstellingen, hoogkwalitatieve bedrijventerreinen met bovenregionale bedrijven en winkelgebieden;
- Een sterk toeristisch/recreatief netwerk.

De toekomst gaat voorzien op vier hoofdthema's:

- Ruimtelijke identiteit – regionale ontwikkeling met de natuur als goede buur;
- Economie – meer vitaliteit vanuit historische en huidige kracht;
- Wonen – meer kwaliteit voor een veranderende bevolking;
- Mobiliteit – meer samenhang, betere bereikbaarheid.

De volgende zes pijlers zullen vervolgens worden gebruikt als toetsingskader voor het planproces van de toekomst:

1. Landschap leidt – sterke ruimtelijke kwaliteit en identiteit, robuuste landschappelijke structuren, grensoverschrijdend landschap en watersystemen geven een duurzaam houvast bij verantwoorde ontwikkeling van kwaliteit.
2. Eén hoofdcentrum – een agglomeratie met 240.000 bewoners verdient een kern met EU-regionale en hoogstedelijke uitstraling.
3. Energie als fundament – economische en cultuurgeschiedenis krijgt actuele waarde voor innovatie en duurzaamheid.
4. Netwerk van Park en Stad – de combinatie van stedelijk en landelijk gebied, van natuurwaarden en hoofdkern met subkernen en een fijnmazige structuur van verkeersverbindingen op lokaal en regionaal niveau vormen een uniek netwerk van Park en Stad.
5. Economische slagader N281 – deze vormt de hoofdas van de economie en de zichtbare identiteitsdrager.
6. Buitenring = Parkstadring – deze ring verankert Parkstad Limburg stevig in het internationale netwerk om beter het grote economische potentieel van het gebied te kunnen benutten.

IBA Parkstad

IBA staat voor Internationale Bau Ausstellung. Het fenomeen IBA is in Duitsland ontstaan en uitgegroeid tot een creatieve aanpak met een bewezen economische impuls voor betreffende gebieden. Met als tastbaar resultaat een fysieke verandering in het gebied. Maar minstens zo belangrijk: een culturomslag in denken en werken in en waardering voor het gebied. Een hernieuwde trots, die uitnodigt om te investeren.

Succesvolle buitenlandse IBA's zoals IBA Emscherpark, IBA Sachsen-Anhalt, IBA Hamburg en de IBA's in Berlijn bewijzen dat een IBA gebieden daadwerkelijk op de kaart kan zetten. IBA Parkstad is de eerste niet-Duitse IBA. De Parkstadgemeenten (Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Brunssum, Voerendaal, Simpelveld, Nuth en Onderbanken) en de Provincie Limburg hebben in oktober 2013 besloten een IBA van start te laten gaan. Sinds juli 2014 is de organisatie en uitvoering daarvan in handen van de IBA Parkstad B.V.

IBA Parkstad werkt middels de projecten aan de vliegwiel en aan Parkstad:

- Collateral landscape structurerende innovaties
- Clever Heritage vastgoed innovaties
- Re-Use hergebruiken in de breedste zin
- Crafts & Manufacturing technische innovaties
- Activating the mental space sociaal maatschappelijke innovaties

Visie op verblijfsrecreatie

Voor alle vormen van verblijfsrecreatie geldt:

- Het concept past binnen de volgende uitgangspunten:

- Kleinschaligheid
- Innovatie
- Diversiteit
- Exclusiviteit
- Spreiding

- Er is een verbinding met cultuurhistorische waarden.

Hier nemen we een tweetal voor het complex interessante sectoren uit:

Bed & breakfast - logies aan huis

- Er is plek voor maximaal 8 bedden en de verblijfsduur is beperkt.
- De functie is blijvend ondergeschikt aan de hoofdfunctie wonen.
- De woning biedt voldoende volume (richtlijn minimaal 750m³).
- De voorziening wordt in pandig gerealiseerd en functioneert niet als zelfstandige wooneenheid.

Vakantieappartementen – groepsaccommodatie – (zorg)hotel/pension

- Er is plek voor maximaal 60 bedden (richtlijn 200 bedden per kern).
- De voorziening wordt in pandig gerealiseerd.
- In de buitengebieden vindt ten behoeve van deze functie geen nieuwbouw plaats met uitzondering van het gebied van het nog te realiseren Archeologisch Landschapspark Voerendaal.

Welstandsnota gemeente Voerendaal

Het welstandsbeleid van de gemeente Voerendaal is specifiek toegesneden op de Voerendaalse dorpskernen en haar omgeving. De beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, zoals de dorpskern van Voerendaal, de lintbebouwing van de omringende kleine kernen en buurtschappen, de kastelen en kasteelhoeves langs meanderende beekjes en het licht glooiende buitengebied, zijn in beeld gebracht en verwoord in duidelijke beoordelingscriteria. Tevens zijn er een aantal gebieden benoemd met een ruimtelijke samenhang of gezichtsbepalende locatie, waarvoor een reguliere welstandstoets wordt gehanteerd. Tot slot zijn er een aantal gebieden aangewezen met een lichte welstandstoets, die minder gezichtsbepalend zijn voor de gemeente Voerendaal. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Voor monumenten zijn specifieke objectcriteria opgenomen.

1.3.2 Planologie

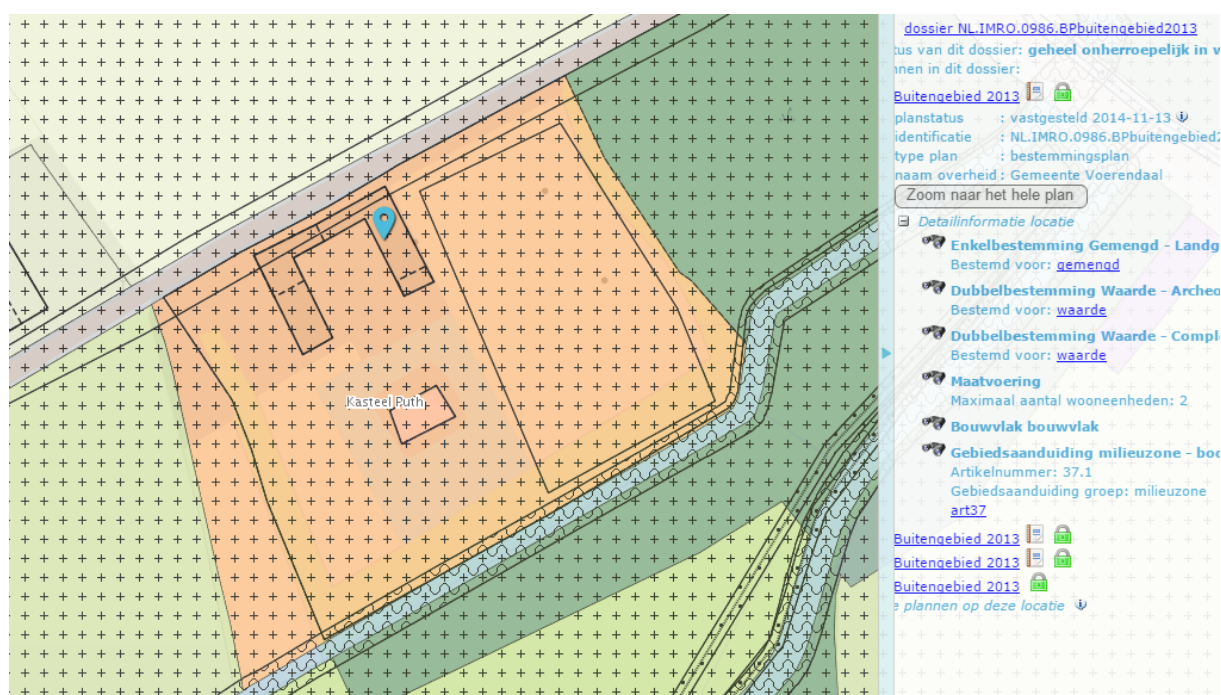
Gemeentelijke planologie

Onherroepelijk bestemmingsplan

Naam: 'Buitengebied 2013'

Datum vastgesteld: 13 november 2014

Het complex is volledig bestemd als 'Gemengd - landgoed', daarnaast valt het binnen 'waarde – archeologie' en 'waarde – complex historische buitenplaats'. Daarnaast zijn er een aantal specifieke aanduidingen zoals de maatvoering *maximaal 2 woningen op de buitenplaats incl. het kasteel*, het volledig bebouwde bouwvlak, de gebruiksvermelding 'opslag' voor de punt rechtsvoor (vanaf de straat gezien) en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – bodembeschermingsgebied'.



Overzicht www.ruimtelijkeplannen.nl

De voor ' **Gemengd - landgoed** ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- woningen, tot ten hoogste het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden' per bestemmingsvlak;
- een zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- een restaurant van maximaal 200 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant';
- een galerie/expositieruimte, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - expositieruimte', met daaraan gerelateerde verkoop;
- dag- en/of verblijfsrecreatief gebruik, in de vorm van kamperen op het erf, een kampeerboerderij, vakantieappartementen en/of een kleinschalige horecavoorziening;
- opslag, anders dan ten behoeve van de andere toegestane gebruiksvormen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

h. de duurzame instandhouding en het behoud van de aan het landgoed te onderkennen landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, met daaraan ondergeschikt:

1. parkeervoorzieningen, ontsluitingswegen en -paden, groenvoorzieningen/erf/tuin;
2. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. landschappelijke inpassing van de gebouwen in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermende functie;
4. recreatief medegebruik, waaronder begrepen sportvisserij.

Een uitgebreider overzicht van de huidige bestemmingsmogelijkheden kunt u vinden in de bijlagen.

De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en bescherming van archeologische monumenten en archeologische vindplaatsen;
- b. de bescherming van mogelijke archeologische waarden binnen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde;

De voor '**Waarde - Complex historische buitenplaats**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en versterking van de aanwezige complex historische buitenplaatsen.

! Hier geldt tevens een (nieuw)bouwverbod

Archelologische waarden

Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met aanwezige en bekende archeologische waarden. Uitgangspunt is hierbij dat de archeologische waarden worden beschermd in hun oorspronkelijke toestand. Concreet betekent dit dat bekende archeologische monumenten niet mogen worden aangetast en archeologische bodemschatten zoveel mogelijk in de ongeroerde grond moeten worden geconserveerd.

1.3.3 Subsidiekaders

Rijksregelingen

Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten

De subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten is tot stand gekomen om zo het herbestemmen van dit monumentaal erfgoed te stimuleren en om zo een duurzaam gebruik van de monumenten te realiseren. De rijksoverheid kan bijdragen in de kosten die er gemaakt worden om een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor herbestemming. Daarnaast kan de rijksoverheid een bijdrage leveren om het monument in de tussentijd, gedurende het onderzoek, wind- en waterdicht te maken en houden zodat het monument niet verder verloren gaat.

Veelal staat een monument jaren leeg voordat er een plan voor herbestemming wordt gemaakt en ook daadwerkelijk een invulling wordt gegeven aan het pand. In de tussentijd is er dan ook vaak geen geld om onderhoud te plegen aan het gebouw en zal het gebouw dus verder in verval raken. Het risico bestaat dat monumentale waarden of authentieke kenmerken verloren gaan door aantasting van wind en regen. Hoe langer het pand leeg staat, hoe hoger de kosten vaak zijn om het object weer een nieuwe bestemming te geven. Herbestemming wordt op deze manier steeds lastiger en daarom dat de overheid hieraan wil

bijdragen door subsidies te verstrekken om op deze manier de monumenten in stand te kunnen houden.

Per jaar wordt er door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap 2,4 miljoen euro beschikbaar gesteld voor het in stand houden van deze monumenten. Dit bedrag wordt over de twee regelingen verdeeld.

Restauratiefonds-hypothec

Wanneer men een monumentaal pand wil gaan restaureren komt men voor de financiering hiervan vaak in aanmerking voor de restauratiefonds-hypothec. Dit is een laagrentende lening en is vaak de beste oplossing voor rendabele monumenten. Op het moment dat een monument niet meer rendabel is, en er dus vaak een herbestemming gezocht moet worden, dan is het verstandig om een subsidie aan te vragen.

De restauratiefonds-hypothec is een annuïteitenlening met een rente van 5 procentpunten onder de marktrente (minimaal 1,5%). Door het feit dat het een annuïteitenlening betreft blijft de eigenaar na afloop niet met een restschuld zitten. Deze leningen voor restauraties worden verstrekt uit het Revolving Fund van het Nationaal Restauratiefonds aan mensen die over voldoende financiële middelen beschikken om de rente en aflossing van de lening te kunnen voldoen. De hoogte van de hypothec is afhankelijk van de restauratiekosten. Vanzelfsprekend worden hier de subsidies en verzekeringsuitkeringen op in vermindering gebracht. De hoogte van de hypothec wordt vastgesteld door de Belastingdienst Bureau Monumenten.

Voor grootschaligere restauraties is er ook de restauratiefondsplus-hypothec. De lening bedraagt dan minimaal 300.000 euro welke in maximaal 30 jaar tijd afgelost dient te worden.

BRIM (Besluit Rijkssubsidiëring en Instandhouding Monumenten)

De BRIM is opgesteld door de overheid om zo eigenaren van monumenten te stimuleren om onderhoud te plegen aan hun bezit. Vaak zijn de restauraties van monumenten duur en groot van omvang en deze regeling zorgt ervoor dat dit voor eigenaren te betalen is en dus ook gedaan wordt.

De eigenaar dient 50 procent van de onderhoudskosten voor eigen rekening te nemen. Vroeger varieerde dit van 35 tot 40 procent. Door het instellen van een vast percentage van 50 procent is het mogelijk om meer aanvragen te honoreren. De maximale subsidievergoeding is bij gebouwde monumenten gebaseerd op de herbouwwaarde van het object. Een investering voor sober onderhoud is ongeveer gelijk aan 0,5 procent van de herbouwwaarde op jaarbasis. Bij het opstellen van een zesjarig onderhoudsplan door de eigenaar is dat gelijk aan 3 procent waarvan de eigenaar 50 procent zelf betaalt. Een onderhoudssubsidie of instandhoudingssubsidie kan dus maximaal 1,5 procent van de herbouwwaarde bedragen.

Voor de totale BRIM subsidies wordt per jaar uit 48,5 miljoen euro beschikbaar gesteld. Dit bedrag wordt verdeeld over drie regelingen:

- Archeologische monumenten, 800.000 euro
- Groene monumenten, 5 miljoen euro
- Overige beschermde monumenten, 42,7 miljoen euro

De volgende periode waarin men de subsidieaanvraag kan indienen en dat is van 1 februari 2016 tot en met 31 maart 2016. Ons kantoor kan deze aanvraag voor u verzorgen.

Provinciale regelingen

Voorheen kende we de subsidie van de regeling 'Restauratie en Stimulering Herbestemming Monumenten' van de provincie Limburg. Het subsidiebedrag is maximaal € 500.000. Als u dit zelf aanvraagt bij de provincie, is dit maximaal 25% van de kosten. Betaalt de gemeente mee, dan is het bedrag maximaal 50% van de kosten. In dit geval moet de gemeente de

aanvraag indienen. De gemeente onderzoekt per aanvraag of hier budget voor is. Het is nog onduidelijk of deze regeling in de toekomst weer open zal gaan.

Particuliere fondsen

Tegenwoordig lijkt het steeds belangrijker te worden om financiering te zoeken in particuliere bronnen. Ook innovatievere constructies zoals crowdfunding lijken in populariteit te winnen. Voorbeelden van particuliere fondsen zijn onder andere:

- VSB-fonds
- Pfälzter-Birnie Fonds
- Stichting Edwina van Heek
- Jan Wolters Fonds
- Honselersdijk fonds
- Gravin van Bijlandtfonds

1.3.4 Fiscale regelingen

Voor de gemiddelde Nederlandse particulier blijft herbestemming van monumentaal erfgoed nog een ingewikkelde en kostbare opgave. Wanneer particulieren via een Commanditaire Vennootschap (CV) opereren kunnen zij, naar gelang de grote van deelname, restauratiekosten en onderhoudskosten opnemen bij de belastingaangifte. Er kan een fiscale ruiling verkregen worden zodat de beleggers/ investeerders niet door de fiscus als ondernemers worden gezien. Maximaal 80% van de onderhoudskosten voor rekening van de investeerder kan in aftrek worden genomen.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden(BBM) is een aparte afdeling van de belastingdienst. Deze afdeling kan adviseren over verdere mogelijkheden.

1.3.5 Vergunningskaders

Omgevingsvergunning

Wanneer men veranderingen wil aanbrengen aan een monument, beschermd stads- of dorpsgezicht zal een omgevingsvergunning moeten worden ingediend. Tot 2010 werd deze aanvraag gedaan via de monumentenvergunning. In oktober 2010 is deze samengevoegd met tal van andere vergunningen zoals een kapvergunning of aanlegvergunning onder een integrale vergunning: de omgevingsvergunning.

De Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht is in oktober 2010 in werking gesteld om zo het vergunningsproces transparanter, sneller en eenvoudiger te maken. De omgevingsvergunning vervangt daarmee meer dan 25 aparte vergunningen en toestemmingen die vroeger nodig waren om één project uit te voeren. De aanvrager hoeft nu ook maar één aanvraag in te dienen en dit kan tegenwoordig ook online.

De omgevingsvergunning heeft betrekking op alle gebouwde monumenten die door het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap zijn aangewezen als rijksmonument. Bij de volgende activiteiten of plannen is er een omgevingsvergunning voor rijksmonumenten nodig:

- Gehele of gedeeltelijke sloop;
- Verstoring van het monument;
- Verplaatsing van het monument;
- Wijziging van/aan het monument, hieronder valt bijvoorbeeld restauratie of reconstructie;

Daarnaast zijn er ook een heel aantal activiteiten waarbij er geen omgevingsvergunning nodig is om deze taken uit te voeren. Hierbij valt te denken aan het schilderen van delen in originele staat, vervangen van ruiten door hetzelfde type glas, vervangen van dakpannen in originele staat of veranderingen aan het interieur die geen gevolg hebben voor de monumentale waarde van het pand.

Het verlenen van een vergunning wordt gedaan door de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders treedt hierbij op als het bevoegd gezag. Daarnaast wordt een vergunning alleen verleend als 'het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet' (art. 2.15 Wabo). Tevens kan bij rijksmonumenten de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ook een rol spelen bij het advies in het vooroverleg op de vergunningverlening.

1.4 Externe analyse

Het grootste deel van het marktonderzoek beperkt zich voornamelijk tot de gemeente Voerendaal en de rand van het Zuid-Limburgse Heuvelland en de regio Parkstad. Verschillende analyses zullen aan bod komen waaronder een DESTEP-, SWOT- en marktanalyse maar het is zeker ook verstandig om te kijken naar succesverhalen van andere monumentale herbestemmingen vergelijkbaar met het object. Dit zal gedaan worden in een benchmarkonderzoek.

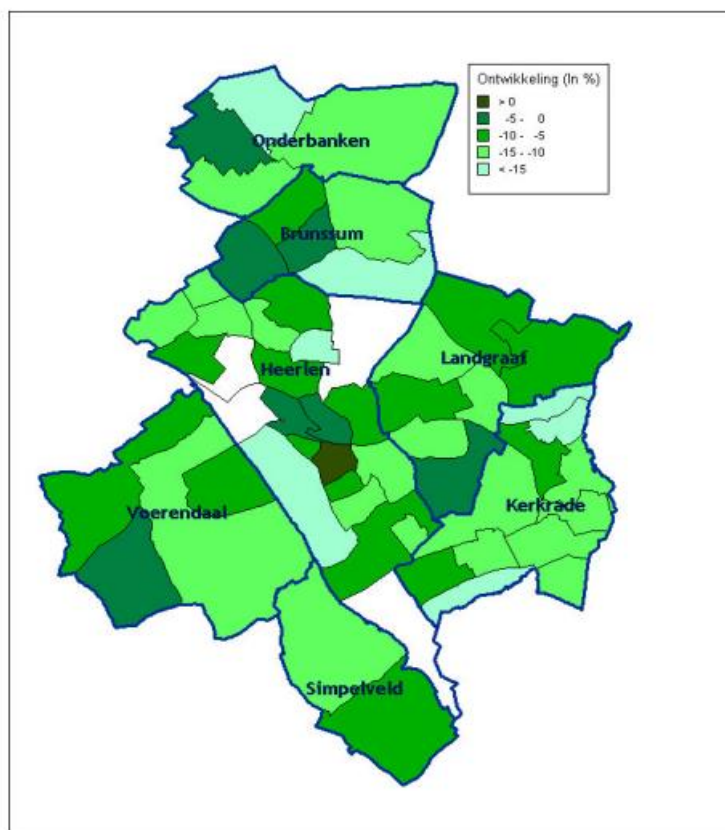
1.4.1 DESTEP Analyse

Demografie

De samenstelling en spreiding van de bevolking bepalen in grote mate de behoefte van de bevolking. Er zijn verschillende demografische trends en factoren die invloed kunnen hebben op de herbestemming van het bijgebouwencomplex.

Bevolkingsontwikkeling:

De Euregio heeft de komende jaren nog te maken met een bevolkingsdaling. Deze daling zal in de Nederlandse provincie Limburg en de regio Aachen het sterkst zijn. Andere regio's binnen de Euregio zoals rondom Luik zien juist een stijging van de bevolkingsgroei. Een belangrijke oorzaak van de bevolkingsdaling is het vertrekoverschot. Voor de bevolkingsdaling wordt gekeken naar de totale omvang van de Limburgse bevolking. Er is al een daling zichtbaar sinds 2002. De structurele daling van de bevolkingsomvang heeft als een van de belangrijkste redenen het lage geboortecijfer. Het CBS voorspelt dat Nederland vanaf 2035 te maken zal krijgen met een algehele bevolkingsdaling. Limburg heeft als eerste provincie al hiermee te maken. Het zuiden van Limburg was de eerste regio die in 1997 met de krimp te maken kreeg. Deze daling van de Zuid-Limburgse bevolking is met name het gevolg van een negatief migratiesaldo en het feit dat de natuurlijke groei in Zuid-Limburg kleiner is. Er wordt verwacht dat Limburg in 2026 6 procent minder inwoners heeft en in 2046 zelfs 19 procent minder inwoners. In Zuid-Limburg wordt verwacht dat het percentage nog 3 procent hoger ligt. Doordat de krimp onevenredig plaatsvindt zal de beroepsbevolking (20 tot 55 jaar) veel eerder gaan krimpen dan de totale bevolking. Europees gezien is er in Duitsland als eerste sprake geweest van een dalende bevolking.



Bevolkingsontwikkeling Parkstad 2008 – 2020 (E'till)

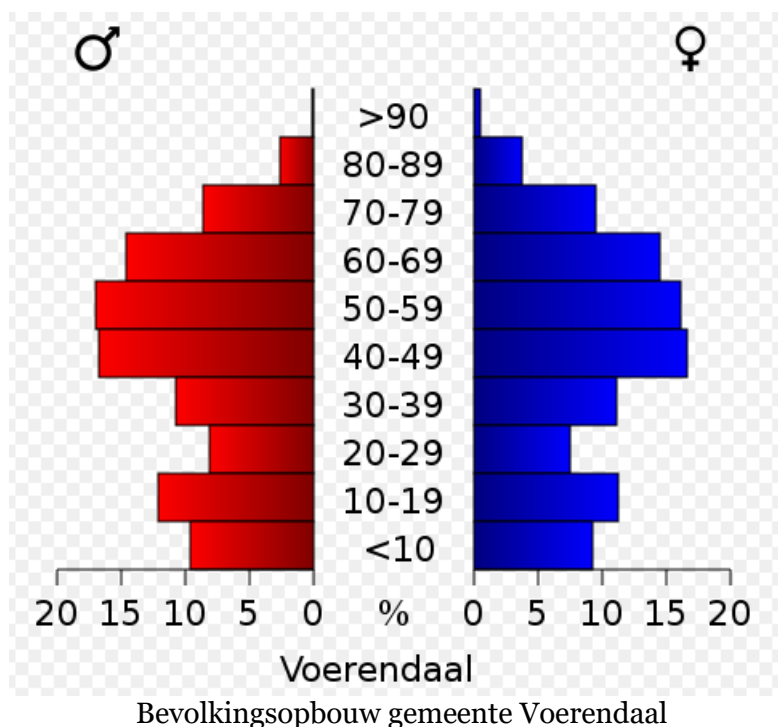
Vergrijzing:

Onder vergrijzing verstaan we het stijgende aantal 65-plussers ten opzichte van de totale bevolking. Het fenomeen vergrijzing bestaat al jaren en is geen nieuw gegeven. Dit is begonnen in 1924. Landelijk was op 1 januari 2005 14 procent van de totale bevolking 65 jaar of ouder. Volgens het CBS wordt de grootste stijging verwacht in het jaar 2035. Geschat wordt dat 24 procent van de totale bevolking dan 65 jaar of ouder is. Er wordt voorspeld dat erna een daling waarneembaar zijn in de vergrijzingstrend. In Limburg wordt het percentage van 24 procent al tien jaar eerder bereikt en zal in 2035 nog hoger liggen dan het landelijke gemiddelde, namelijk 29,3 procent. Het is belangrijk om deze verwachting met betrekking tot de vergrijzing te zien als een ontwikkeling met vele nuances en als een prognose. Er bestaan namelijk grote verschillen in gedrag en behoefte van de verschillende generaties waar overheden en gemeenten hun beleid op zullen moeten aanpassen. Voor de provincie Limburg wordt het aantal 65- plussers in 2035 geschat op 29,3%. Van alle 65- plussers woont 4 procent in een verzorgings- of verpleeghuis.

Ontgroening:

In de afgelopen jaren is een duidelijk neerwaartse beweging zichtbaar in het aantal jongeren tussen de 0 en 19. In 1963 was het percentage maar liefst 38 procent. In 1997 is dit percentage al flink gedaald naar 24 procent. Vanaf die tijd is er sprake van lichte stijgingen en lichte dalingen maar de verwachting is dat het percentage van 24 procent blijft tot 2050. De verwachting is dat het aantal middelbare scholieren in Limburg de komende jaren enorm zal dalen. Geschat wordt dat er in 2025 in Limburg ruim 25 procent (!) minder leerlingen zijn dan in de huidige situatie. Het aantal 12 tot 18 jarigen daalt van 96.036 in 2005 naar 71.603 in 2025, dit zal een daling betekenen van 25,4 procent.

Het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad heeft zo'n 250.000 inwoners waarvan heden circa 12.400 inwoners in de gemeente Voerendaal



Economie

In Parkstad werken 106.000 mensen bij bijna 15.000 bedrijven en instellingen. De regio zet in op het stimuleren van de sterke kanten van Parkstad. Speerpunten zijn:

- Nieuwe energie;
- Toerisme en recreatie;
- Zorg;
- Financieel-administratieve dienstverlening;
- Ontwikkeling van het centrum van de regio: Heerlen Centrum als Parkstad Centrum.

Deze combinatie betekent een keuze voor een duurzame mix van stuwende en verzorgende sectoren. Parkstad Limburg heeft al ruim tien jaar een geleidelijk afnemend aantal inwoners. Tegelijkertijd loopt de economische ontwikkeling 'gewoon' mee met de ontwikkeling elders. Sterker nog, Parkstad loopt in. Terwijl het mijnverleden de regio qua opleidingsniveau en werkloosheid nog wel parten speelt, is Parkstad op een aantal terreinen in opmars. Zo is de werkloosheid in Parkstad in 2011 als eerste Limburgse regio gedaald tot onder het niveau van voor de economische crisis die in 2008 begon. Deels heeft dat te maken met de bevolkingsdaling, maar tegelijk zien we sectoren als zorg en toerisme flink in kracht toenemen.

Meer dan 45 % van de werkgelegenheid in de regio is geconcentreerd op ruim 1200 ha aan bedrijventerreinen. En de groei van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen is de afgelopen jaren groter geweest dan op andere locaties.

Sociaal-Cultureel

Afgelopen jaren was Parkstad Limburg de snelst groeiende toeristische regio van Nederland: tussen 2005 en 2009 was er een verdubbeling van de inkomsten uit toerisme in Parkstad. Attracties als Snowworld, Mondo Verde, Gaiapark ZOO, Kasteel Hoensbroek en Continium zijn belangrijke trekkers. Ook het winkelend publiek weet de weg naar Parkstad steeds meer te vinden. Met Europa's grootste woonboulevard in Heerlen als belangrijke trekker. Oplopende investeringen in de regio, in meerdere sectoren dan alleen toerisme, zal bijdrage

aan een toename van de leefbaarheid in Parkstad. De gemeente Voerendaal zet zich intensief in voor de herinrichting van het sociale domein. Speerpunten hierbij zijn:

1. Van vangnet naar trampoline Versterken van de eigen kracht van burgers, participeren in de samenleving en gebruik maken van sociale netwerken en hier een groter beroep op doen en daar waar het nodig is een vangnet bieden. Het bieden van het vangnet is daar waar mogelijk gericht op het herstellen van de eigen kracht.
2. Dicht bij huis Organisatie van toegang en zorg zoveel als mogelijk op lokaal niveau; ondersteuning en participatie dicht bij de burger.
3. Voorkomen in plaats van genezen Investeren in preventie loont, omdat (nog grotere) problemen voorkomen worden.
4. Zorg en ondersteuning slim en met elkaar in afstemming organiseren Stel de hulpvraag centraal en stem hulp en zorg op de goede manier op elkaar af. Zorg dat dubbelingen voorkomen worden en verschillende ondersteuning elkaar versterkt.
5. Aansluiten bij dat wat er al is De herinrichting sluit aan bij dat wat er al is. Hiervoor brengen we op een overzichtelijke wijze in kaart wat er al gebeurt en zorgen dat dit overzicht beschikbaar is voor de maatschappelijke partners en burgers. Nieuwe ontwikkelingen worden hier zoveel mogelijk bij aangesloten.

Doe-democratie

Steeds vaker wordt een beroep gedaan op de burger om problemen zelf al dan niet in samenspraak met medeburgers op te lossen. De overheid treedt minder als verzorger op maar zal meer moeten gaan faciliteren. De regio Parkstad kent al langer het systeem van zelfsturing. Deze ervaring kan worden gebruikt wanneer in de toekomst nog meer dan nu de kernen voor een deel zelf de problemen moeten aanpakken.

Technologie

Zuid-Limburg is onderdeel van Brainport2020 en daarmee hard op weg om een plaats te veroveren in de top 10 van top technologische regio's van Nederland. Om dit doel te bereiken is Limburg Economic Development gestart door het Limburgse bedrijfsleven, overheid en onderwijs om in een samenwerkingsverband dit doel te bereiken.

Zuidoost Nederland is op dit moment verantwoordelijk voor maar liefst 55 procent van de patenten en 45 procent van de private R&D investeringen. Dit zijn investeringen in onderzoek en innovatie met een cruciale rol in de technologische en economische ontwikkeling van een regio. Daarnaast is Limburg ook verantwoordelijk voor zo'n 35 procent van de nationale export.

Ecologie

In de directe omgeving van het object op en rondom de buitenplaats Puth is veel natuurschoon te vinden. Daarnaast biedt de omgeving prachtige gebieden zoals het Imstenraderbos, Wormdal, Brunssummerheide, de Schinveldse bossen en Park Gravenrode.

Er zit verder toekomst in een grotere focus op duurzaamheid. Het zelf opwekken van duurzame energie is een tendens welke in lijn is met de doe-democratie. Zo ook het ontwikkelen van duurzame businessmodellen met respect voor de hoogwaardige kwaliteit van het omringende landschap.

Politiek

De gemeenteraad van Voerendaal bestaat uit 15 zetels. De Democraten Voerendaal en Voerendaal Actief vormen hier de grootst vertegenwoordigde partijen. CDA, PvdA en D66 volgen hier gelijkwaardig achterna.

Bedrijven en burgers zijn ook verplicht om te voldoen aan maatregelen en eisen die gesteld worden door de overheid. Maar ook de wet- en regelgeving op de locatie, denk aan het bestemmingsplan. Hierin staat beschreven wat er op de locatie aan functies mag worden gebouwd en welke vrijstellingsbevoegdheden er zijn. Het is dan ook verstandig om een in vroeg stadium van de planontwikkeling hier kennis van te nemen om zo in een later proces extra kosten en tijd te besparen. Een uitgebreide beschrijving van de planologie en beleidskaders is eerder beschreven in hoofdstuk 1.3.1 ‘Beleidscontext en planologie’.

1.4.2 Marktanalyse

Horeca wordt vraaggericht

Zuid-Limburg staat voor velen bekend om haar Bourgondische imago. Gastvrijheid en genieten gaan hier hand in hand. Horeca is voor de economie van Zuid-Limburg dan ook van wezenlijk belang. Deze horecavoorzieningen zijn vrijwel onlosmakelijk verbonden met toerisme. De horeca draagt bij aan de stimulering van de economie, zowel direct als indirect, bijvoorbeeld in de vorm van werkgelegenheid. Zuid-Limburg heeft de hoogste regionale omzet, 523 miljoen euro, van de totale provincie Limburg en neemt daarbij meer dan de helft van de totale omzet voor haar rekening. De productiewaarde van de horeca bedraagt gemiddeld landelijk 1,8%. Limburg ligt ruim boven deze grens met 2,2%. Voor de beeldvorming, de productiewaarde van landbouw, bosbouw en visserij is 1,7%, bouw 5,9%, in de gezondheids- en welzijnszorg 8,8% en in de industrie 13%. In totaal telt Limburg 4.040 horecavestigingen. Hieronder vallen dus de drankensector, fastservicesector, restaurantsector, partycatering en de hotelsector.

De economische crisis heeft duidelijk zijn sporen achtergelaten in de horecasector. Bijna 50% van alle horecaondernemers in Nederland heeft te maken gehad met een omzetsdaling, te wijden aan de economische crisis en door de invoering van het rookverbod. Hotels en pensions zijn het hardst getroffen door de crisis. Daarentegen heeft de verblijfsrecreatie sector vrijwel geen negatieve gevolgen ondervonden.

Er is een verschuiving waarneembaar in de horeca markt. Hier komt ook steeds meer een vraag gestuurde markt. Dit vraagt om een nieuwe aanpak en nieuwe concepten. Hierdoor zijn er nieuwe mogelijkheden en kansen. Deze mogelijkheden worden tevens versterkt doordat de consumptie buitenshuis toeneemt. Genieten, samen zijn en beleving staat, mede door de negativiteit van de crisis voorop.

Beleving scoort

Het afgelopen decennium is er in de wereld van internet en (sociale)netwerken enorme ontwikkeling geweest. Een smartphone is niet meer weg te denken uit het dagelijks leven en we twitteren en posten er op los. Sociale media is ongekend populair. Maar aan deze ontwikkelingen zit ook een keerzijde. Steeds meer groeit toch de behoefte om elkaar in het echt ontmoeten, face to face. Er is een grote behoefte aan ‘echte’ belevingen en authenticiteit is meer dan ooit weer in opmars. Mensen zijn op zoek naar bijzondere ervaring die onvergetelijk is, maar toch betaalbaar. Steeds meer worden er verre reizen geboekt voor lagere prijzen naar nieuwe bestemmingen. Mensen zijn meer op zoek naar betekenis en zoeken hier dan ook naar in hun vrije tijd. We willen onze geest verrijken of een duidelijk doel hebben waarbij cultuur, kennis en natuur centraal staan. Hierdoor is er een duidelijk trend waarneembaar dat men meer en intensiever wilt genieten van de vrije tijd maar op goedkopere wijze. Mensen gaan voor betaalbare, unieke, betekenisvolle belevingen. Vaak maakt het authentieke karakter van belevingen onderdeel uit van de trend. Denk hierbij aan streekproducten, biologisch, slow cooking en gezamenlijke activiteiten.

Mede door de technische vooruitgang worden mensen onafhankelijker en afstandelijker. Uit het strategisch bevolkingsonderzoek 2009 van de provincie Limburg komt naar voren dat

46% van de Limburgse bevolking voor een meer sociale samenhang is van de samenleving. Uit onderzoek is gebleken dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de omgeving licht groeit. Het aantal meerpersoonshuishouden daalt licht. Dit heeft te maken met het steeds meer individueler worden van de bevolking. Zo komen er meer alleenstaanden en minder gezinnen. Dit biedt kansen in de markt voor samen-wonen ontwikkelingen en stimulering van sociale cohesie in de wijk.

Wat betreft de thuisbelevingen zijn er ook een aantal kenmerkende veranderingen zichtbaar. Steeds vaker besteden we thuis meer tijd aan sociale media, we lezen een boek via de iPad terwijl de ander foto's op de televisie laat zien vanaf zijn smartphone. Ook wordt er meer bewust geleefd, met verantwoord en biologisch voedsel. In een samenleving waar vergrijzing een grote rol speelt is er meer aandacht voor gezondheid en vitaliteit. Men besteedt meer tijd aan bewegen, goede en gezonde voeding en een bewuste lifestyle. In Limburg mag men stellen dat er een nieuwe markt in opkomst is: de bezinningsmarkt. Hierbij wordt bewust gebruik gemaakt van streekproducten, authentiek en duurzaam voedsel. Bezinningsaanbieders kunnen optimaal gebruik maken van de emotionele waarden die dit verlangen naar authenticiteit aandrijft.

Uit onderzoek is gebleken dat Nederlandse consumenten steeds meer aandacht hebben voor gezondheid en milieu. 80% van de ondervraagde personen zou kiezen voor een product dat goed is voor gezondheid en milieu. Met bewuster consumeren wordt hier niet alleen bedoeld dat men beter op het eigen geld let maar ook dat klanten graag iets kopen wat milieubewust is. Hierbij komt wel dat het niet (veel) duurder moet zijn als een soortgelijk product dat niet voor gezondheid en milieu staat. Duurzaamheid speelt daarom een prominentere rol in het dagelijks leven. Wanneer mensen erop uit gaan, wordt ook steeds vaker gezocht naar uitersten en unieke ervaringen. Onderscheidende combinaties worden steeds belangrijker en de concurrentie groeit.

Ruim aandacht voor zorg

De zorgsector anno 2015 is ook onderhevig aan vele ontwikkelingen zowel binnen de politiek als economisch en demografisch vlak, die elkaar in hoog tempo opvolgen. Er is sprake van een complex zorglandschap. Afgelopen jaren is er sprake geweest van een daling van de bevolking en een algehele vergrijzing. Er zijn steeds meer ouderen die gemiddeld ook steeds ouder worden terwijl de toestroom van jongeren afneemt (ontgroening). Daarnaast wordt er door de (zorgbehoevenden) mensen een steeds hoger kwaliteitsniveau verwacht en geëist. Denk hierbij aan snelle hulp ter plaatse, de beste medicijnen en verpleging en de nieuwste technieken en onderzoeksmethoden.

Door de opheffing van de contracteerplicht in 2005 is het voor zorgverzekeraars niet meer verplicht om bij alle ziekenhuis een contract af te sluiten. Het gevolg is het ontstaan van concurrentie tussen de verschillende ziekenhuizen maar ook door privé klinieken. Steeds vaker komen nieuwe toetreders op de markt die zorg aanbieden en op deze manier moeten bestaande, maar ook nieuwe, zorginstellingen meer strategisch gaan nadenken over hun specialiteit, dienstverlening en de bescherming van hun werkgebied.

Zorginstellingen worden geconfronteerd met de ontwikkelingen die gevolg zijn van de bezuinigingen, economische crisis en onzekerheden. Toenemende concurrentie zet die omzetten verder onder druk. De zorgaanbieders staan tegenwoordig voor de uitdaging om efficiëntere zorg te verlenen op deze manier met dezelfde middelen meer zorg aan te kunnen bieden en nieuwe opbrengsten te genereren.

Tegenwoordig is een scheiding in wonen en zorg gebruikelijk. Steeds meer wordt er gezocht naar een vorm waarbij de zorg ook buiten de instelling kan worden aangeboden om zo ook de thuiswonende senioren en zorgbehoevenden te kunnen voorzien. Een maatregel vanuit de overheid die hieraan moet bijdragen verplicht de mensen om straks huur te gaan betalen voor een woning binnen een zorginstelling. Hiervoor zal de eigen bijdrage omlaag gaan en is

er zelfs een mogelijkheid voor huurtoeslag. Op deze manier is het voor zorginstellingen mogelijk om rekening te houden met de woonwensen van hun bewoners.

Een andere opmerkelijke trend binnen de zorgsector is de samenwerking tussen zorgorganisaties. Het aantal nieuwe samenwerkingsverbanden is na 2011 aanzienlijk toegenomen. Een toenemende diversiteit maar ook complexiteit wanneer er op meerdere niveaus gestreefd wordt naar samenwerking. De motieven die zorginstellingen hebben voor het aangaan van een samenwerkingsverband liggen vaak bij schaalvergroting en krachtenbundeling om zo de marktpositie te versterken. In dit samenwerkingsproces kan er winst worden behaald bijvoorbeeld door een toename van de productie, de verbetering van de concurrentiepositie, verlaging van de gemiddelde personeelskosten en operationele kosten en door een efficiënte samenvoeging van ondersteunende processen.

De samenleving individualiseert maar wordt socialer

Mede door de technische vooruitgang worden mensen onafhankelijker en afstandelijker. Uit het strategisch bevolkingsonderzoek 2009 van de provincie Limburg komt naar voren dat 46% van de Limburgse bevolking voor een meer sociale samenhang is van de samenleving. Uit onderzoek is gebleken dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de omgeving licht groeit. Het aantal meerpersoonshuishoudens daalt licht. Dit heeft te maken met het steeds meer individueler worden van de bevolking. Zo komen er meer alleenstaanden en minder gezinnen. Dit biedt kansen in de markt voor samen-wonen ontwikkelingen en stimulering van sociale cohesie in de wijk.

Markt door bewuster omgaan met consumeren en milieu

Met bewuster consumeren wordt hier niet alleen bedoeld dat men beter op het eigen geld let maar ook dat klanten graag iets kopen wat milieubewust is. Uit onderzoek is gebleken dat Nederlandse consumenten steeds meer aandacht hebben voor gezondheid en milieu. 80% van de ondervraagde personen zou kiezen voor een product dat goed is voor gezondheid en milieu. Hierbij komt wel dat het niet (veel) duurder moet zijn als een soortgelijk product dat niet voor gezondheid en milieu staat.

Vastgoed

De vastgoedmarkt verkeert nog steeds in moeizame tijden. De woningmarkt is vrijwel geheel tot stilstand gekomen en komt nu recent (in het lagere segment) weer gestaag op gang. Kantoren staan nog veel leeg en ook de winkelleegstand neemt nog steeds toe. Dit maakt het dat bedrijven voorzichtig zijn met de investeringen haar vastgoed. Beleggers zijn vaak alleen nog geïnteresseerd in de top van de markt, panden op de beste locaties met zekerheid op langdurige verhuur. Ook de onzekerheid over het beleid en de grote herfinancieringsbehoefte de komende jaren maken de situatie er niet veel beter op. Veel korte leningen, vijf tot 10 jaar, lopen af en vaak is het onderliggende vastgoed in waarde gedaald waardoor de schuldquote stijgt. Ook banken zien steeds minder vertrouwen in vastgoed en worden ook door maatregelen van de overheid gedwongen om de kapitaaldekkingratio's te verhogen. Deze ratio's kunnen banken op twee manieren verhogen en dat is door of meer kapitaal uit te geven, of door minder uit te lenen. En in deze tijd van economische onzekerheid gaat de voorkeur uit naar dat laatste.

Verblijfsrecreatie

De sector verblijfsrecreatie ondergaat een duidelijk waarneembare verandering door de sterk veranderende consumentenbehoefte naar een meer luxe en bijzondere verblijfsbehoefte. Ondanks het feit dat de provincie Limburg met 11% van het totale Nederlandse het kampeeren bungalowaanbod nog altijd een populaire vakantiebestemming is, is de sector sinds 2010 niet meer gegroeid. Volgens onderzoek dat (door de branchevereniging in het toerisme Recron, wordt onderschreven) voldoet de helft van de bungalows en campings in Limburg - verspreid onder 400 bedrijven - niet meer aan de consumentenbehoefte omdat er te veel van het zelfde is en accommodaties niet voldoende up-to-date is.

1.4.3 Benchmark Analyse

Voor de ontwikkeling van de hoeve is er een doorkijk gemaakt, naar andere ontwikkelingen in Nederland, naar de mogelijkheden van invullen voor het bestaande object. De transformatie van de huidige opzet van het complex naar een object welke voor de toekomst van toegevoegde waarde voor de gemeenschap en omgeving zou kunnen worden heeft een dieper onderzoek en draagkracht van de gemeenschap nodig. Om goede vergelijkingen te maken en onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor de hoeve zijn hieronder enkele soortgelijke herbestemmingen geselecteerd.

Project 1:

Viva Lanterne, Wahlwiller

Tussen Gulpen en Vaals in het Heuvellanddorpje Wahlwiller vindt men 'Viva Lanterne'. ". De voormalige boerderij stond al zo'n vier tot vijf jaar te koop of te huur maar werd ondanks de vele bezichtigingen maar niet verkocht. Door deze lange leegstand raakte het pand meer en meer in verval tot op het moment dat verkoop de enige redding was. Na de aankoop door de huidige eigenaar is de bestemming veranderd van agrarisch naar wonen en later zijn daar de bestemmingen horeca+ en recreatie aan toegevoegd. De carréhoeve biedt nu onderdak aan Viva Lanterne, een restaurant, luxe bed & breakfast(B&B) en vakantiewoningen. Het bio-restaurant streeft naar topkwaliteit en maakt uitsluiten gebruik van biologische ingrediënten en dranken. Binnen de carre bevinden zich ook twee villa's: Villa Lanterne en Villa Viva. Met een luxe restaurant en eigentijdse inrichting, vormen de vakantiewoningen een ideale locatie voor een (zakelijk) gezelschap. De pittoreske omgeving en historische locatie zorgen bovendien voor een informele setting waarin men optimaal kan genieten.

Duurzaamheid stond erg hoog in het vaandel, er is veel gebruik gemaakt van duurzame materialen en oplossingen voor energie. Het object is ook flexibel in te richten voor een andere functie. De eindgebruiker en het beoogde doel zijn vanaf het begin af aan in beeld geweest, wel is er gekozen voor een gefaseerde aanpak. Er is nog sprake van gedeeltelijke leegstand: er is nog uitbreiding mogelijk in een voormalige schuur.

Zie ook: <http://www.vivalanterne.com/>



Project 2:

Kroonluchteratelier Oude Bongard, Wijnandsrade

Landgoed de Oude Bongard te Wijnandsrade is een bijzonder fraaie authentieke carréboerderij. Het ruime woonhuis met grote schuur kwam leeg te staan. Wij gingen namens eigenaar op zoek naar een passende functie voor herbestemming. In goed overleg met de gemeente zijn de mogelijkheden onderzocht. Door uiteindelijk het woonhuis en de voormalige schuur van elkaar te splitsen kan de woonfunctie behouden blijven terwijl de schuur een afzonderlijke functie kan bieden.

Na marktconsultatie vonden wij een gebruiker voor het woonhuis en een enthousiaste ondernemer om de schuur in te richten met Europa's grootste kroonluchtercollectie.

Project 3:

Oud Nico - De Ruyterkade, Amsterdam

Na het vertrek van de brandweer in 1973 naar een nieuwe locatie werd de kazerne gebruikt als werk-, woon- en atelierruimte. Uitgangspunt van de restauratie was dat de woningen en ateliers op de verdiepingen gehandhaafd zouden blijven voor de zittende gebruikers. De begane grond en de smederij dienden getransformeerd te worden tot kantoor- en werkruimte voor bedrijven in de creatieve sector. Voor een sluitende exploitatie was realisatie van extra vloeroppervlak op de begane grond noodzakelijk.

Bij het ontwerp diende het karakter van een vrijstaande burcht te worden behouden. Na variantenonderzoek is de noodzakelijke uitbreiding aan de achterzijde tussen het hoofdtrappenhuis en de zijrisalieten geplaatst. Hiermee wordt voortgeborduurd op de diverse uitbreidingen van vlak na de bouw. Ter wille van de architectonische duidelijkheid is ervoor gekozen om deze bescheiden uitbreidingen vorm te geven als abstracte volumes. De volumes zijn evenals de entresolvloeren los gehouden van de bestaande monumentale metselwerkgevels. Geperforeerde aluminium gevelbekleding levert aan de buitenzijde het gewenste anonieme karakter op en vormt tevens de vaste zonwering van de op het zuiden georiënteerde gevels. De oorspronkelijke indeling is leidraad geweest bij de restauratie en transformatie. De begane grond kan in maximaal 8 afzonderlijke bedrijfsunits gesplitst worden.

Project 4:

Agro markthal/ proeflokaal

De Broerekerk in Bolsward dateert uit de 13e eeuw en was van de Minderbroeders kloosterorde. In mei 1980 is het gebouw afgebrand. Na een ontwerpwedstrijd werd het in 2006 gerenoveerd/gerestaureerd en van een glazen overkapping voorzien.

Voor architectonische toepassingen in monumenten biedt het extreme contrast tussen de visuele doorzichtigheid van glasconstructies en massief metselwerk een grote spanning in het ontwerp.

De situatie van renovatie projecten is meestal complex. Er is vaak weinig ruimte om te werken, er moet aangesloten worden op verschillende bouwdelen die in de loop van de tijd scheef zijn gezakt. Bij deze projecten is flexibiliteit en een onderzoekende houding van alle bouwende partijen van groot belang. De sleutel tot een succesvol project ligt niet alleen bij het kiezen van een passend systeem, maar vooral ook bij het zorgvuldig ontwerpen en detailleren van een veelvoud aan uitzonderingen en aansluitingen.

Door de nieuwe kap van glas in de vorm van het plafond van het oorspronkelijke tongewelf te maken is de ruimtewerking in de kerk op subtiele wijze teruggebracht. De gekromde gelamineerde panelen van de kerk zijn aan de gekromde zijde opgelegd en ingeklemd, hetgeen bij breuk een veilige ondersteuning geeft. De lineaire profielen (in T vorm) in het rond lopende plafondvlak in de kerk benadrukken het aparte glasvlak, los van de scherpe v-spanten bovenop. Het dak is opgehangen aan filigraine stalen spanten in de buitencontour van de oude daklijn. Daarmee is dit belangrijke gebouw ook terecht terug als vernieuwd monument in het stadsgezicht.

Het concept van Agromarkt/ foodhal paste uitstekend in deze voormalige ruïne. Deze ontwikkeling als overdekte markt in de stad of in dorpen juist voor de toeristische sector ziet men steeds vaker opkomen. Voor ondernemers is de Foodhall een geweldige plek om je producten aan de man te brengen in een klein stalletje, tegen een zeer scherpe prijs. Ideaal als je een boerderijwinkel runt, maar ook voor een topslager, de beste bakker en de groenste groenteboer. Het kan als een tweede vestiging fungeren, naast je winkel in de stad. Daarmee

heb je een extra plek waar je je exclusieve hammen uitstalt, je lekkerste salades of je meest bijzondere kazen en wijnen



Project 5:

Erf Het Elkeman, Hengelo

Stichting ARTwekkelo is in 2007 in het leven geroepen om een nieuwe creatieve invulling te geven aan in onbruik geraakte historische boerenerven, waaronder erf Het Elkeman. Het 'dubbelhoes' uit 1884 heeft zijn woonfunctie behouden en in de stallen en schuren zijn ateliers voor kunstenaars gekomen. Voor het erf zelf, dat dateert uit de negende eeuw, is een erfinrichtingsplan opgesteld dat aansluit bij de oorspronkelijke opzet. Voor het opstellen van het transformatieplan van erf Het Elkeman is in oktober 2007 een besloten prijsvraag uitgeschreven onder een groep van architecten die in samenwerking met het Architectuurcentrum Twente is geselecteerd. De VAB-overeenkomst (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) met de gemeente Hengelo is in mei 2008 afgesloten. In december 2008 is de subsidieaanvraag bij de provincie gehonoreerd in het kader van de stimuleringsmaatregel 'Reanimatie industrieel en agrarisch erfgoed'. Vanwege de financiële crisis liep de start van de uitvoering anderhalf jaar vertraging op. In augustus 2011 is begonnen met de realisatie, die naar verwachting in 2012 zal worden afgerond.

Er zijn meerdere concepten opgesteld om het daglicht overal te laten doordringen. Enkele van deze ideeën zijn verder uitgewerkt. Zo is de achterwand opengebroken, nieuwe ramen zijn geplaatst en een daklicht is toegevoegd. In een van de schuren is een gezamenlijke keuken en een grote studio gerealiseerd die beschikbaar is voor vergaderingen, presentaties en workshops. Een lange gang verbindt alle ruimtes en ateliers, waardoor de synergie tussen de kunstenaars wordt gestimuleerd. Verder is er bij de ingrepen voor gezorgd dat het kenmerkende aaneengesloten gevelfront van de schuren en de boerderij in tact bleef. Kapotte deuren en verrot houtwerk zijn vervangen door nieuwe geveldelen, moderne tuindeuren en ramen. Jongeren uit het speciaal voortgezet onderwijs hebben hierbij geholpen.

Het project is grotendeels gefinancierd met een aanspraak op het eigen vermogen van de eigenaar. Zonder de 75.000 euro subsidie uit het stimuleringsprogramma 'Re-animatie Industrieel en Agrarisch erfgoed' van de provincie Overijssel voor plan en uitvoering had het project echter niet uitgevoerd kunnen worden. Het geld dat de kunstenaars als huur voor de werkplaatsen betalen, wordt besteed aan de vaste kosten voor en het onderhoud van het erf. Bovendien dient het als inkomen voor de verhuurder. In het peiljaar 2012 was negentig procent van de 550 vierkante meter verhuurbare oppervlak verhuurd, met een positief exploitatiesaldo als resultaat.

1.4.4 SWOT-analyse

Aan de hand van onderzoek is er in deze fase een SWOT-analyse worden opgesteld. Hierbij is gekeken naar de sterke en zwakke punten van het complex en de omgeving maar ook de kansen en bedreigingen die het object en de omgeving kennen.

SWOT	Positief	Negatief
Interne analyse	<u>Sterkten</u> S1 Veel eigen grond en parkeerruimte S2 Landschappelijke en culturele kwaliteit S3 Bestemming gemend landgoed S4 Relatie met buitenplaats Puth en directe omgeving	<u>Zwakten</u> Z1 Matige onderhoudsstaat Z2 Moeilijker functies te combineren Z3 Veel meer agrarische leegstand
Externe analyse	<u>Kansen</u> K1 Groeiende markt voor streekontwikkeling/ bewustwording producten K2 IBA Parkstad K3 Een sterk toeristisch/recreatief netwerk. K4 Dynamische afwisseling park, dorp en stad	<u>Bedreigingen</u> B1 Bevolkingsontwikkeling Parkstad B2 Aantrekkingskracht van de stad B3 Terugloop subsidies/ decentralisatie overheid zonder begeleidende middelen

Naar aanleiding van bovenstaande analyse is de volgende confrontatiematrix uitgewerkt. Deze matrix is van groot belang voor het opstellen van goede strategieën. In de confrontatiematrix worden de zwakten en sterkten én de bedreigingen en kansen uit de SWOT analyse met elkaar verbonden. Hierbij word er van buiten naar binnen gekeken. De werking van de sterkten en zwakten op de kansen en bedreigingen komt hieruit naar voren. De gedachte hierbij is dat er geen invloed uitgeoefend kan worden op de situatie en ontwikkelingen om ons heen, maar dat er wel aangeven welke effecten deze ontwikkelingen hebben op onze interne omgeving.

Op een schaal van 1 tot 3 wordt de relevantie van de verbondenheid aangegeven, waarbij 1 minder relevant en 3 meer relevant is. De hokjes zonder cijfer kennen geen verbinding.

Confrontatiematrix Schaal van relevantie loopt van 1-3*		<u>Kansen</u>		<u>Bedreigingen</u>	
		IBA Parkstad	Toeristische ontwikkeling	Bevolkingsontwikkeling	Terugloop subsidies
<u>Sterkten</u>	Veel eigen grond + parkeerruimte		3		
	Landschappelijke & culturele kwaliteit	3	3	2	2
	Huidige bestemming	2	2		2
<u>Zwakten</u>	Onderhoudsstaat	2			3
	Moeilijker functies te combineren		1	1	

In de matrix is te zien dat:

- De staat van onderhoud staat sterk in verband met de subsidiemogelijkheden;
- De staat van onderhoud en monumentaliteit ook afhankelijk is van gebruiksmogelijkheden en andersom;
- Het hebben van veel ruimte in eigendom rondom het gebouw veel mogelijkheden opent;
- De relatie met en uitstraling van de buitenplaats Puth en landschappelijke & culturele kwaliteit veel potentiële concepten de ruimte kan geven;
- Het beschikken over een flexibele erg belangrijk is om instandhouding en een duurzame exploitatie te garanderen.
- Alles hangt samen aan de financierbaarheid en terugverdientijd van de relatief grote renovatie en restauratie opgave.
- IBA Parkstad kansen biedt voor nieuwe bestemmingen, duurzaamheidsoplossingen en financieringen om instandhouding en nieuwe invulling te realiseren.

Voor de bepaling van een goede strategie in de herbestemming zijn bovenstaande verbanden uit de analyse belangrijk om mee te nemen.

2. Visie

2.1 Ruimtelijke concept en uitgangspunten

Wanneer alle uitkomsten van de verschillende analyses bekend zijn kan er overgegaan worden naar de ruimtelijke uitwerking van een herbestemmingsvoorstel. Voordat er een eerste aanzet in het ontwerp kan worden gemaakt, zullen een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld worden waar ieder van de functies aan zal moeten voldoen. Vervolgens zal er via een matrix gekeken worden welke functies bij elkaar passen en zal het reeds bestaande concepten nader worden uitgewerkt.

2.1.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Alvorens het concept nader kan worden uitgewerkt, zijn er een uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld om kaders te stellen in de denkrichting van het mogelijke concept. Deze kaders bestaan uit 'harde en zachte wensen'. Wat is beleidstechnisch mogelijk (hard) en wat wil men, het dorp / de mensen (zacht). Deze kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld de planologie, de inrichting maar ook op duurzaamheidstoepassingen.

Voor de herbestemming van het bijgebouwencomplex kunnen de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd:

1. Maak allereerst gebruik van de mogelijkheid tot wonen
2. Overige invulling, naast wonen, moet flexibel zijn, voor verschillende doeleinden op korte en lange termijn
3. Behoud van authentieke elementen (zie hfd 1.1.5)
4. Duurzame ontwikkeling en exploitatie
5. Duurzamere benutting van het gehele gebouw
6. Duurzame exploitatie door een eventuele kapitaalkrachtige investeerder/partner
7. Aansluiting met de markt is van levensbelang
8. Ga uit van functies: kantoren, wonen, atelier, event accommodatie, verblijfsruimte
9. Hoogwaardige beperkte bedrijvigheid
10. Combinatie van zaken doen en genieten
11. Aansluiting bij privékarakter buitenplaats
12. Toegankelijkheid buitenplaats voor de gemeenschap
13. Betrek regionale werkgelegenheid
14. Betrek hierbij de algehele ontwikkeling van buitenplaats Puth en de directe omgeving met de golfbaan
15. Functies ondersteunend aan elkaar, geen conflicterende werking wat gezien de kleine cour tot beperkte mogelijkheden over gaat
16. Speel in op toeristische markt icm de ontwikkeling van de regio Parkstad
17. Aanhaken bij speerpunten regio Parkstad
 - a. Wellness culinair & cultuur
 - b. Ouderenzorg/ gezondheid
 - c. Kwaliteit
 - d. Sociaal
18. Aanhaken bij IBA Parkstad t.b.v. maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak

2.1.2 Mogelijke functies en combinatie van functies

Van de verschillende functies die potentieel in een gebouw kunnen worden ondergebracht is onderstaand aangegeven welke daarvan in de hoeve een landingsplek kunnen krijgen met minimale ruimtelijke ingrepen in het gebouw. Gebaseerd op de gedachte: het gebouw qua indeling nemen zoals het is en uitsluitend casco werkzaamheden uitvoeren en ondersteunende werkzaamheden om de ruimte met slechts kleine aanpassingen (nog beter) geschikt te maken voor de functie.

Funciematrix

Functie passend bij de huidige verschijningsvorm van een gebouw(deel)----->

Gebouw (deel)	Wonen	Kantoor	Logies	Expositie/ate lier	Stalling/o pslag	Dieren	Gezond heid	Onderwijs	Retail
A Bouwhuis n	+	++	++		+			+	
B Bouwhuis z	++		+	++	++				
C poortgebouw		++	+	+	++			+	+

- ++ zeer geschikt voor de functie, beperkt bouwkundige ingrepen nodig
 + geschikt, maar redelijke verbouwing voor beoogde functie nodig

2.1.3 Ontwikkelthema

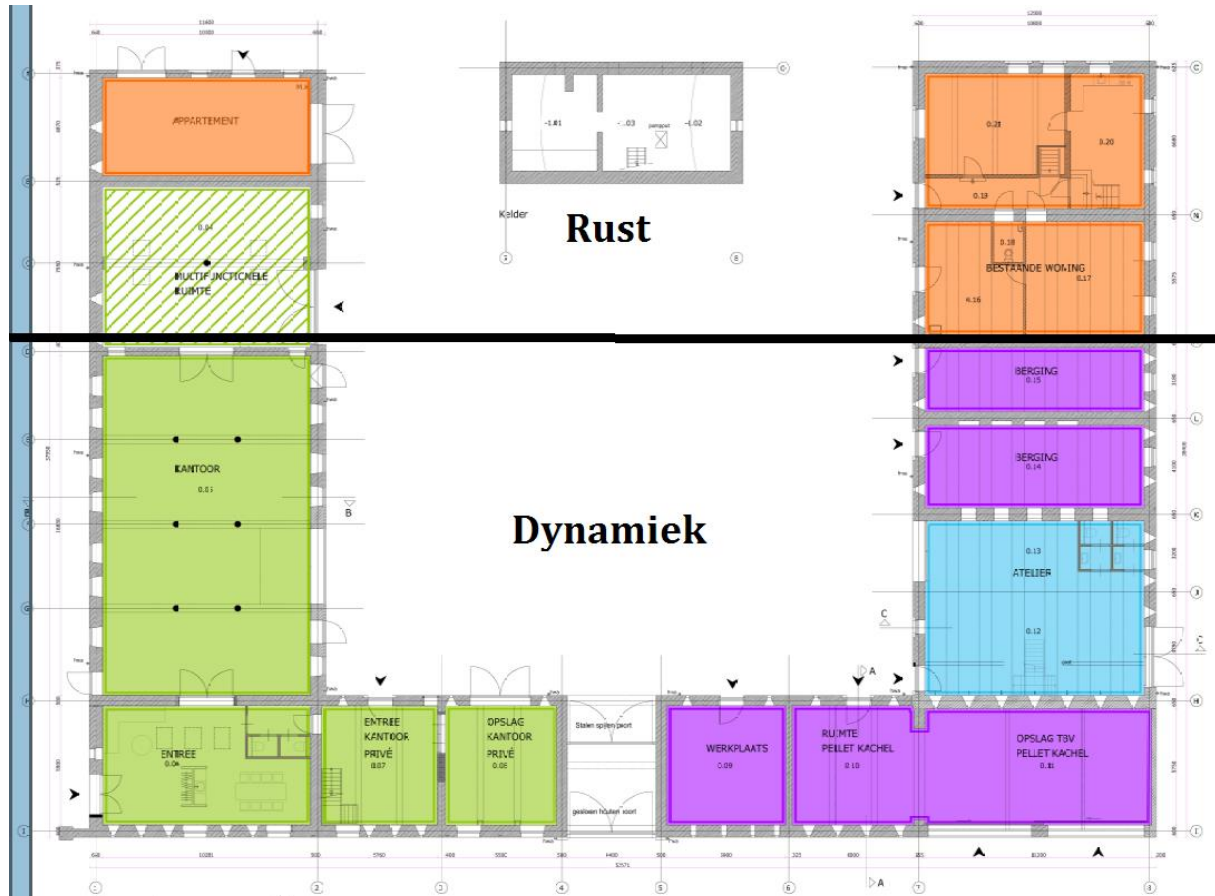
Uit eerder uitgevoerde onderzoeken, en op basis van alle analyses zoals beschreven in hoofdstuk 1.4, en op basis van de beperkte marktconsultatie komt hier het ontwikkelthema welke reëel lijkt verder naar voren. Hierbij gaat het om een thema waarbij meerdere losstaande ontwikkelingen passen die ondersteunend zijn aan elkaar en gecombineerd kunnen worden. De thema's moeten niet rigide worden toegepast, nuanceren en aanpassing op basis van de actualiteit in de markt maken dat aanpassingen mogelijk en vaak ook noodzakelijk zijn. De thema's betreffen vooral denkrichtingen. Herbestemming vraagt immers flexibiliteit in denken en handelen. Het volgende ontwikkelthema wordt hieronder nader uitgewerkt:

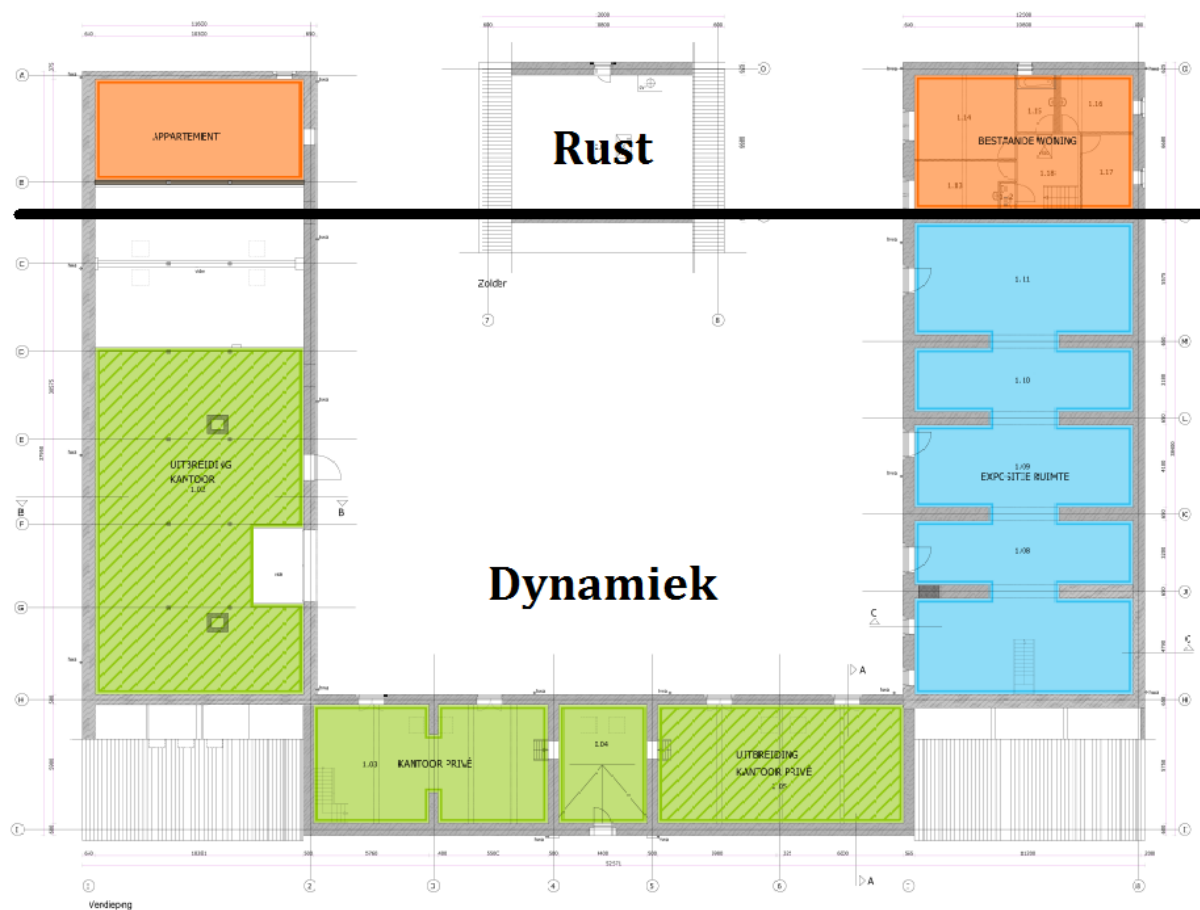
Scenario Wonen, werken & ontmoeten met ruimte voor zowel dynamiek als rust.

De reeds voorliggende visie op herbestemming van het bijgebouwencomplex richt zich op een multifunctioneel gebruik. Het is belangrijk om hierin de balans te vinden tussen rust en dynamiek om de buitenplaats en de relatie tot het bewoonde kasteel niet te veel te verstoren. Aan de andere kant is het voor het duurzaam veiligstellen van het behoud van het complex dat de poort meer open gaat voor publiek gebruik. Hier is in het huidige ontwerp dan ook al rekening mee gehouden. Reuring rondom het poortgebouw en woon- en verblijfsfuncties dicht bij het kasteel. Het plan herbergt in totaal:

- Ca. 205 m² wonen;
- Ca. 315 m² expositieruimte & atelier;
- Ca. 600 m² kantoorruimte; te denken valt aan adviesbureau's welke 'passen bij het object' / kleinere units voor bedrijfjes van 1 – 4 personen;
- Ca. 80 m² multifunctionele ruimte t.b.v. bijvoorbeeld evenementen;
- Ca. 95 m² verblijfsrecreatie voor zakelijke en recreatieve markt.

N.a.v. voorgaande analyses kunnen wij concluderen dat dit een zeer goed passende visie is. Echter verdient het plan nog verdiepend onderzoek. Door middel van een vorm van marktconsultatie zal vervolgonderzoek voor de haalbaarheid van de invullingen als kantoorruimte en expositieruimte noodzakelijk zijn.





Verdieping verbeelding

1. Strategie

3.1 Financieel

Voor bovenstaande varianten van herbestemming is onderstaand een aanzet gemaakt om de exploitatiepotentie inzichtelijk te maken. Deze exploitaties zijn globaal uitgewerkt waarbij weliswaar gebruik is gemaakt van actuele transactiecijfers. Toch benadrukken wij graag dat deze berekeningen enkel inschattingen zijn en hier geen rechten aan verbonden kunnen worden.

Kosten casco + zijn gelijkwaardig over de direct te verhuren m² verdeeld. Dus exclusief werkplaats en berging. Er zal verdiepend in samenwerking met bouwkundige en architect bekeken moeten worden welke kosten voor casco + direct aan welke functie gekoppeld kunnen worden om een scherper beeld van de exploitatie te krijgen. De investeringsopgave moet dus in samenwerking met deze partijen nog doorgerekend worden naar functieniveau.

Uitgangspunt bij onderstaande exploitatieberekening is het gebruik van 50 % eigen vermogen en een inbrengwaarde van het object van € 220.000,00. Er is gerekend met een verhuurconstructie. Met subsidies voor renovatie, restauratie en herbestemming is nog geen rekening gehouden. In een vervolggesprek met de opdrachtgever zal dit nader aan bod moeten komen.

Totaalexplotatie Wonen, werken & ontmoeten met ruimte voor zowel dynamiek als rust

Belastingpercentage	35%						
		Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5	Jaar 6
SALDO AAN HET BEGIN VAN HET JAAR		€ -	€ 32.567,17	€ 67.038,16	€ 103.440,05	€ 141.800,47	€ 182.147,60
JAARLIJKSE INKOMSTEN							
Verblijfsrecreatie Bouwdeel A	€	18.525,00	€ 18.895,50	€ 19.273,41	€ 19.658,88	€ 20.052,06	€ 20.453,10
Wonen bouwdeel B	€	14.400,00	€ 14.688,00	€ 14.981,76	€ 15.281,40	€ 15.587,02	€ 15.898,76
Expositieruimte en ateliers bouwdeel B	€	9.000,00	€ 9.180,00	€ 9.363,60	€ 9.550,87	€ 9.741,89	€ 9.936,73
Horeca / Feestlocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Multifunctionele ruimte	€	10.000,00	€ 10.200,00	€ 10.404,00	€ 10.612,08	€ 10.824,32	€ 11.040,81
Kantoren bouwdeel A en C	€	59.750,00	€ 60.945,00	€ 62.163,90	€ 63.407,18	€ 64.675,32	€ 65.968,83
Totaal inkomsten	€	111.675,00	€ 113.908,50	€ 116.186,67	€ 118.510,40	€ 120.880,61	€ 123.298,22
JAARLIJKSE KOSTEN							
Verblijfsrecreatie Bouwdeel A	€	2.755,23	€ 2.722,47	€ 2.690,31	€ 2.658,76	€ 2.627,83	€ 2.597,54
Wonen bouwdeel B	€	4.667,37	€ 4.574,00	€ 4.481,43	€ 4.389,68	€ 4.298,76	€ 4.208,69
Expositieruimte en ateliers bouwdeel B	€	5.105,65	€ 4.920,37	€ 4.735,49	€ 4.551,01	€ 4.366,95	€ 4.183,32
Horeca / Feestlocatie	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Dierenhouderij	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Wellness	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Multifunctionele ruimte	€	2.068,25	€ 2.034,84	€ 2.001,83	€ 1.969,22	€ 1.937,04	€ 1.905,27
Kantoren bouwdeel A en C	€	9.812,51	€ 9.461,88	€ 9.112,05	€ 8.763,05	€ 8.414,87	€ 8.067,54
Totaal kosten	€	24.409,01	€ 23.713,56	€ 23.021,11	€ 22.331,72	€ 21.645,45	€ 20.962,36
NETTO BEDRIJFSRESULTAAT	€	87.265,99	€ 90.194,94	€ 93.165,56	€ 96.178,69	€ 99.235,16	€ 102.335,86
LENINGEN, AFSCHRIJVINGEN EN BELASTINGEN							
Aflossing leningen	€	24.155,73-	€ 24.155,73-	€ 24.155,73-	€ 24.155,73-	€ 24.155,73-	€ 24.155,73-
Afschrijvingen	€	-	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Belasting	€	30.543,10-	€ 31.568,23-	€ 32.607,95-	€ 33.662,54-	€ 34.732,31-	€ 35.817,55-
NETTO CASHFLOW	€	32.567,17	€ 34.470,99	€ 36.401,89	€ 38.360,42	€ 40.347,13	€ 42.362,58
Totaal investeringen			Financiering				
Casco restauratie +	€ 966.229,01		subsidies/fondsen	buiten beschouwing			
			Eigenvermogen	€ 483.114,51			
			Lange termijn lening	€ 483.114,51			
Totaal	€ 966.229,01	Totaal	€ 966.229,01				
Rendement op investering na 6 jaar in %		3,6 %					

3.2 Conclusies

- Het complex leent zich uitstekend voor een herbestemming naar een combinatie van functies als wonen en verblijfsrecreatie aan de rustige kant en kantoorlocaties en ateliers aan de drukke kant.
- De eigenaar is goed op weg naar een duurzame toekomst voor het geheel.
- Een combinatie van functies en de verhuurbaarheid van meerdere units is essentieel voor een gezond rendement.
- Een mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van subsidie voor herbestemming en renovatie met medewerking van de provincie en gemeente maakt herbestemming zeer interessant.
- Medewerking door provincie en gemeente op planologisch niveau is een vereiste.
- Er zal, ondanks de hoge investeringen, direct een positief bruto rendement op de investering te verwachten zijn van > 3,5 % zonder gebruik gemaakt te hebben van subsidies. N.a.v. komende gesprekken zal dit nader bijgesteld worden.

3.3 Aanbevelingen

1. Meer flexibele manier van denken toetsende stakeholders

Wanneer ook overheden en overheidsdiensten zoals de RCE en de gemeenten een meer stimulerende en faciliterende rol aan nemen en openstaan voor vernieuwende initiatieven zal dit het herbestemmingsproces vergemakkelijken en voor veel partijen en initiatiefnemers aantrekkelijker maken.

2. Inspelen op hedendaagse fiscale en financiële mogelijkheden

Wanneer er goed wordt ingespeeld op de mogelijkheden van deze tijd biedt dit betere kans op slagen voor herbestemmingsprojecten. Rijksmonumenten met veel achterstallig onderhoud wekken bij investeerders meer interesse op door de fiscale aftrekmogelijkheden van de restauratiekosten. Er kan gekozen worden om een commanditaire vennootschap op te richten maar er zijn ook steeds meer fondsen die mogelijkheden bieden voor investering. Het traditionele 'bank denken' en afwachten op subsidies lijkt steeds meer op haar eind.

3. Voorleggen businessplan aan financiers en investeerders

Het is belangrijk om investeerders vroeg bij het herbestemmingsproject te betrekken. Echter moet men om te voorkomen dat investeerders en financiers afschrikken zorgen dat men van te voren al goed voorbereid is en geen doodlopende en open eindjes bevat. Zorg voor objectiviteit en acteer naar de eisen en wensen van de investeerder.

3.4 Vervolgtraject

Naast het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek is deze initiatieffase het juiste moment voor eventuele consolidatie en het wind- en waterdicht maken van het erfgoed om verder verval te voorkomen. Ook hier kan men tegenwoordig bij de RCE subsidie voor aanvragen. Verder dient er verdieping plaats te vinden in marktonderzoek d.m.v. bijvoorbeeld expertmeetings of workshop met de juiste partijen. De exploitatieberekening verdient een verdiepingsslag en het is zeer aan te raden om na goede afwegingen en verdere marktconsultatie een duidelijke visie voor het object op papier te zetten. Tenslotte is het (enigszins afhankelijk van de situatie) verstandig om de gemeente, de lokale bevolking en lokale monumentenzorg op de hoogte te stellen van de eventuele herbestemming.

Definitiefase

Wanneer er uit het haalbaarheidsonderzoek een positief resultaat is gekomen voor een herbestemming, kunnen geschikte partijen bij elkaar komen. In deze fase komt de conversatie tussen de hoofdpersonen met (heel belangrijk) de eindgebruiker in het proces tot stand. Het doel van deze fase is om te komen tot een gezamenlijke toekomstvisie. Hierbij dienen de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek voor wat betreft de toekomstige

exploitatie en de historische waarde gelijkwaardig tegen elkaar afgewogen te worden. Wanneer er een gezamenlijke visie overeen wordt gekomen kan er tussen de hoofdrolspelers een convenant of intentieverklaring worden afgesloten. Eventuele partijen die inspraak of informatie nodig hebben, worden betrokken en op de hoogte gehouden. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de volgende twee fases heen.

Ontwerpfase

Vanuit het convenant of de intentieverklaring wordt een scherpere visie/ontwerp opgesteld voor de nieuwe bestemming. Wanneer de architect nog niet eerder betrokken was komt deze nu in ieder geval aan bod. Tussentijdse evaluaties en bijstelmomenten zijn belangrijk om alle neuzen in de zelfde richting te houden. Eventuele partijen die inspraak of informatie behoeven worden betrokken en op de hoogte gehouden. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de vorige en volgende fases heen.

Vergunningsfase

De aanvragen en verleningen van de benodigde monumentenvergunning en omgevingsvergunning worden in deze fase gedaan bij en door de gemeente. De gemeente is tevens druk in de weer met het wijzigen van de bestemming. Wanneer bovenstaande fases succesvol verlopen zijn is deze fase slechts een formaliteit. Betrokkenen worden op de hoogte gesteld van vergunningverleningen. Subsidieaanvragen en aanvragen voor stimuleringsregelingen lopen door deze en de twee vorige fases heen.

Uitwerkingsfase

Verdere uitwerking van het ontwerp en het rondkrijgen van de exploitatie na de subsidieverlening. Ook hier zijn tussentijdse evaluaties en bijstelmomenten belangrijk om alle neuzen in de zelfde richting te houden. Eventuele partijen die inspraak of informatie nodig hebben worden betrokken en op de hoogte gehouden.

Uitvoeringsfase

Het bouwproces en de realisatie van de herbestemming. Uitgangspunt bij de realisatie is het overeengekomen convenant of intentieverklaring. De toekomstige exploitatie en historische waarde dienen gelijkwaardig gemonitord te worden. Het aanstellen van een ervaren bouwmanager of rentmeester op complexere processen is aan te raden.

	procesmanagement					projectmanagement	vastgoedmanagement	
1 bestaande situatie	2 initiatiefase	3 definitiefase	4 ontwerpfase	5 vergunningsfase	6 uitwerkingsfase	7 uitvoeringsfase	8 nazorgfase	
								tijd

Bronnen

Internetsites, o.a.:

Kennis- en inspiratieplatform en netwerkorganisatie voor ruimtelijke vraagstukken
Ruimtevolk. RUIMTEVOLK Webmagazine [internet], beschikbaar op: www.ruimtevolk.nl
Specifieke artikelen:

Marinus Biemans, 26-08-2013. *'Blinde vlek leegstandsdiscussie: vrijkomende agrarische bebouwing'*. Ruimtevolk

Erfgoed nieuwsbrief De Erfgoedstem [internet], beschikbaar op: www.erfgoedstem.nu

Project 'De oude kaart van Nederland' [internet], beschikbaar op:
www.oudekaartnederland.nl

Kennisbank monumenten [internet], beschikbaar op:
www.monumenten.nl/kennisbank

De erfgoedmonitor RCE [internet], beschikbaar op: **www.erfgoedmonitor.nl**

Nationale maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed [internet], beschikbaar op: **www.boei.nl**

Nationaal programma herbestemmen [internet], beschikbaar op:
www.herbestemming.nu

Jan Jager, Dubbelinterview Jos Bazelmans & Cees-Jan Pen, 'Leer ondernemen met erfgoed' Vakblad Maatschappelijk vastgoed [internet], beschikbaar op:
<http://elbamedia.onlinetouch.nl/161#/2>

Literatuur, o.a.:

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed(RCE)

Specifieke uitgaven:

RCE, Amersfoort, januari 2013. *'Een toekomst voor kloosters. Handreiking voor het herbestemmen van kloostercomplexen'*. RCE

RCE, Amersfoort, december 2010. *'Een toekomst voor boerderijen. Handreiking voor de herbestemming van monumentale boerderijen'*. RCE

RCE, Amersfoort, januari 2012. *'Een toekomst voor kasteelruïnes. Handreiking voor de instandhouding van archeologische kasteelterreinen en kasteelruïnes'*. RCE

RCE, Amersfoort, januari 2013. *'Een toekomst voor watertorens. Een handreiking voor het herbestemmen en verbouwen van monumentale watertorens'*. RCE

RCE, Amersfoort, 2009. *'Erfgoedbalans 2009. Archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland'*. RCE

Durk Bosma & Wiebe de Ridder (2013) *Kennispaper onderzoeksrapport herbestemming en transformatie: stand van zaken*. Rotterdam: SBR.

Tom Bergevoet & Maarten van Tuijl (2013) *De flexibele stad. Oplossingen voor leegstand en krimp*. nai010 uitgevers.

Simon van Dommelen & Cees-Jan Pen (2013) *Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid*. Platform31, Vrije Universiteit, Universiteit Twente.

Natsja Annyas (NVM), Stephanie Brans (NVM) & Anet van den Berk (agrariisch makelaar) (2012) *Herbestemmen om slimmer samen te leven. Hoe makelaars, agrariërs en overheid de handen ineenslaan*. Nederlandse Vereniging van Makelaars(NVM), vakgroep Agrarisch & Landelijk Vastgoed

Beleidsstukken:

Diverse beleidsstukken zoals genoemd in de rapportage

Verdere inhoudelijke input zoals aangegeven in de inleiding:

- Bouwhistorisch onderzoek (2010) Uitgevoerd door Monumenten Advies Bureau Nijmegen;
- Restauratieplan kasteelhoeve Puth (2010) Uitgevoerd door Croes Bouwtechnisch Ingenieursbureau Nijmegen;
- Bouwtekeningen restauratie (2015) Ingemeten door Palte Valkenburg, getekend door Architectenbureau Bureau Beckers Amstenrade;
- Gesprekken met opdrachtgever, architect Ingrid Beckers en stakeholders.

Bijlagen

- BESTEMMINGSPLAN FUNCTIE *'Gemengd - landgoed'*
- BESTEMMINGSPLAN FUNCTIE *'waarde – archeologie '*
- BESTEMMINGSPLAN FUNCTIE *'waarde – complex historische buitenplaats'.*