



rijksuniversiteit
groningen

Master Vastgoedkunde
November 2009

Masterthesis



**Succesvol (her)bestemmen van
industrieel erfgoed
in het Noord-Brabantse Veghel**



T.A.A. van der Pas

Succesvol (her)bestemmen van industrieel erfgoed in het Noord-Brabantse Veghel

**Toegepaste wetenschap:
Een toetsing van de praktijk aan de hand van verschillende
herbestemmingstheorieën**

COLOFON

Auteur

T.A.A. van der Pas
Studentnr. 1750615
tvanderpas@gmail.com
06-47016479

Opleiding

Rijksuniversiteit Groningen
Master Vastgoedkunde,
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Begeleider Bouwbedrijf Van de Ven

Ing. S.J.L. van de Ven
svandeven@bouwbedrijfvandeven.nl

Begeleider Rijksuniversiteit Groningen

Dr. P.D. Groote
p.d.groote@rug.nl

November 2009

VOORWOORD

Dit onderzoeksrapport is geschreven ter afsluiting van de Master Vastgoedkunde van de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen aan de Rijksuniversiteit Groningen.

Het CHV-terrein was eind 2008 en begin 2009, en is nu nog steeds, regelmatig in het regionale nieuws en ik volgde de berichtgeving hierover op de voet. De overname door Bouwbedrijf Van de Ven en de recente ontwikkelingen rond dit terrein, boden mijns inziens uitstekende mogelijkheden voor het uitvoeren van mijn afstudeeronderzoek, gezien de grote politieke en maatschappelijke belangstelling, aanwezigheid van cultureel/ industrieel erfgoed, onmogelijkheid tot woningbouw i.v.m. hindercirkels en de vele betrokken actoren. Een dergelijke gebiedsontwikkeling vraagt om een integrale balans tussen ruimtelijke kwaliteit, marktpotentie en beschikbare middelen.

Hierop heb ik Bouwbedrijf Van de Ven benaderd en een voorstel gedaan over hoe een dergelijk onderzoek eruit kon zien en wat ik met mijn onderzoek voor Bouwbedrijf Van de Ven kon betekenen. Zij waren direct enthousiast en de overeenkomst was snel gesloten.

Dit onderzoek spitst zich toe op, wat de titel al doet vermoeden, het herbestemmen van industrieel erfgoed in Noord-Brabant. In de Nederlandstalige en Engelstalige literatuur is veel over herbestemming in het algemeen en de herbestemming van industrieel erfgoed geschreven en hierover zijn verschillende theorieën voorhanden. De literatuur en bijbehorende theorieën zijn linksom of rechtsom van toepassing op de situatie van het CHV-terrein in Veghel. Dit onderzoek richt zich op de kansen die hieruit voortkomen, hoe daar het best op ingespeeld kan worden, binnen welke verschillende beleidskaders de herbestemming plaatsvindt en de actoren die daarbinnen een rol spelen.

Ik heb dit onderzoek uitgevoerd op het kantoor van Bouwbedrijf Van de Ven en deels op locatie, het CHV-terrein, voor het houden van besprekingen en interviews. Zo bleef ik betrokken bij de organisatie en het CHV-terrein, gemotiveerd voor de opdracht en kon ik, waar nodig, bijgestuurd worden. Ik wil dan ook al mijn collega's bedanken voor de gezellige tijd en Bouwbedrijf Van de Ven voor de mogelijkheden, die het mij geboden heeft om mijn onderzoek uit te voeren.

Ook wil ik Ing. S.J.L. van de Ven bedanken voor de vrijheid, die hij mij gegeven heeft en zijn verhelderende inzichten, ten aanzien van het onderzoek en de gang van zaken in de praktijk. Mijn begeleider vanuit de Rijksuniversiteit Groningen, dr. P.D. Groote, wil ik bedanken voor zijn feedback en opbouwende kritiek.

In het bijzonder wil ik mijn vriendin Noortje bedanken voor het herhaaldelijk redigeren van mijn teksten en de steun die ze me tijdens het doen van mijn onderzoek gegeven heeft. Tenslotte wil ik ook mijn ouders, familie en vrienden bedanken voor hun interesse, die ze afgelopen maanden getoond hebben en de steun die ze mij gegeven hebben.

Veghel, 2009

Toon van der Pas


SAMENVATTING


In veel steden en dorpen zijn oude panden en complexen in onbruik geraakt. Voor enkelvoudige objecten is herbestemming, bijvoorbeeld tot woningen, vaak geen probleem. Herbestemming van in onbruik geraakte fabriekscomplexen is vaak minder voor de hand liggend, mede door hun omvang en bouwtechnische staat.

Herbestemming zonder rendabele functieverandering is niet mogelijk. Het stellen van het economische belang boven het cultuurhistorische belang, hoeft de sporen van cultuur echter helemaal niet te schaden.

Het herbestemmen van industrieel erfgoed is vaak een moeizaam en langdurig proces. Er is niet alleen sprake van technische en procesmatige problemen, maar ook persoonlijke belangen en emoties van verschillende betrokken actoren spelen een belangrijke rol en kunnen een herbestemming zowel positief als negatief beïnvloeden.

In Veghel, Noord-Brabant, doet zich een dergelijke situatie voor. De NCB, en later de CHV, vestigde zich in 1914 aan de haven in Veghel. Dit terrein is grotendeels in onbruik geraakt en in november 2008 door Cehave Landbouwbelang aan Bouwbedrijf Van de Ven verkocht. Het terrein betreft ca. 6 hectare in het haven- en industriegebied van Veghel en is van strategische betekenis, omdat het pal tegen het centrum aan de passantenhaven ligt. De gemeente Veghel wil hier een complementair tweede centrum creëren met de nadruk op cultuur en uitgaan. Bouwbedrijf Van de Ven overweegt ten aanzien van deze ontwikkelingen twee opties:

 *Het bestaande complex verhuren, gericht slopen, saneren, restaureren, renoveren, revitaliseren, en nieuwbouw binnen het vigerende bestemmingsplan. Bouwen naar behoefte.*

 *Wachten op de herontwikkeling van het complex als onderdeel van de centrumvisie en daarop volgende stedenbouwkundige uitwerkingsplannen. Het rijksmonument van Wiebenga en haar monumentale industriële omgeving zijn de dragers van dit tweede punt.*

De bovenstaande inleiding leidt tot de volgende probleemstelling:

Is de theorie over herbestemming van industrieel erfgoed van toepassing op het proces van succesvolle herbestemming van het CHV-terrein te Veghel, met haar verschillende actoren en bijbehorende randvoorwaarden?

Erfgoed vormt het cultureel kapitaal van mensen en gemeenschappen, die mede op basis daarvan hun identiteit vormen en hun imago formuleren en behoeft als zodanig maatschappelijk draagvlak. Erfgoed is te verdelen in verschillende categorieën, waarvan industrieel erfgoed er één is. Ook binnen industrieel erfgoed is een onderscheid te maken. Het gebouwde industrieel erfgoed, op het CHV-terrein is dit het unieke ensemble aan gebouwen van 50 jaar beton- en staalbouw, maar ook het immateriële industriële erfgoed – de herinneringen, overleveringen, gebruiken en processen – en het roerende erfgoed – machines, gereedschappen en onderdelen – maken deel uit van die identiteit en het imago.

Herbestemming gaat in tegen de normale tendens van ontwikkeling – sloop en nieuwbouw – en vergt dan ook een bepaalde rechtvaardiging. Herbestemming van industrieel erfgoed brengt meerwaarde ten opzichte van nieuwbouw. Zo kan het een landschap interessanter en aantrekkelijker maken door het speciale karakter of de eigen identiteit, het verhoogt de toeristische waarde van een gebied en het heeft een educatieve functie.

Herbestemming van solitaire objecten is vaak geen probleem. Bij de herbestemming van oude fabriekscomplexen als het CHV-terrein, ligt de problematiek in de verscheidenheid aan gebouwen qua onderhoud, volume, constructie, staat van onderhoud en gebruikswaarde. Integraal behoud ervan is niet mogelijk. Sommige bebouwing is gezien de potentiële nieuwe bestemming niet herbestembaar, verkeerd gesitueerd of technisch ver heen. Zo ook op het CHV-terrein. Met het oog op herbestemming is het van groot belang met een ´ontwikkelaarsoog´ naar het terrein en de bebouwing te kijken. Soms moet daarom een historisch waardevol gebouw wijken voor het functioneren van het groter geheel.

Aan de hand van de onderstaande achtergrondvariabelen en noodzakelijke randvoorwaarden is in kaart gebracht wat de kansen en bedreigingen zijn ten aanzien van de herbestemming van het CHV-terrein. Dit zijn veelal stuurbare of corrigeerbare variabelen.

Economische factoren; verwervingsprijs, waarde van de opstallen, kosten voor saneringen, mogelijkheden tot verdichting en potentiële waarde na ontwikkeling.

Factoren voor draagvlak; politieke urgentie, bereidheid zich langdurig te committeren, flexibiliteit planvorming en projectorganisatie met sterk mandaat.

Locationele factoren; ligging ten opzichte van economisch sterke stad, ontsluiting per auto en openbaar vervoer, onderscheidende kwaliteiten en aansluiting op de omgeving.

Complexiteitsfactoren; mate van versnippering van eigendom, mate van vervuiling, aansluiting op de bestaande infrastructuur, afhankelijkheid van en samenhang met andere projecten.

Programmatische factoren; aanbod van voorzieningen en hoeveelheid culturele functies, openbare ruimte en architectonische en stedenbouwkundige ambities.

De onderstaande kritische succesfactoren hoeven niet allemaal evenredig groot aanwezig te zijn, wel dient aan een aantal te worden voldaan, wil een proces van herbestemming succesvol zijn. Moeilijk te sturen variabelen, maar van grote invloed op het succes:

Fou; de initiatiefnemer is Bouwbedrijf Van de Ven. Er zijn ook deelfou's nodig.

Functionaliteit; functiemenging is mogelijk, echter zonder woningbouw. De realisatie van culturele voorzieningen wordt als een meerwaarde gezien.

Filosofie; voortbouwen op het historische DNA, zorgt voor draagvlak onder actoren.

Flow; enthousiasme en overtuigingskracht zijn nodig om cultuurhistorie op de agenda te krijgen. Dit is onder actoren in ruime mate aanwezig en dient in gang gehouden te worden.

Fasering; door ontwikkeling in plandelen is afstemming op de markt vraag mogelijk.

Emotie; imago, identiteit en gevoel maken een gebouw bijzonder of interessant.

Bij de herbestemming van het CHV-terrein zijn veel verschillende actoren betrokken, daarvan is, naast Bouwbedrijf Van de Ven, de gemeente Veghel de belangrijkste. Uit gesprekken met actoren en deskundigen en bovenstaande succesfactoren blijkt, dat de herbestemming van het CHV-terrein tot cultuurcluster, zeer kansrijk is.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	III
SAMENVATTING	IV
INHOUDSOPGAVE	VI
1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Het voormalige CHV-terrein	2
1.2.1 <i>Industriële nederzetting Zuid-Willemsvaart</i>	2
1.2.2 <i>Noordbrabantsche Christelijke Boerenbond</i>	2
1.2.3 <i>Coöperatieve Handelsvereniging van den N.C.B.</i>	4
1.2.4 <i>Gemeente Veghel</i>	6
1.2.5 <i>Bouwbedrijf Van de Ven</i>	7
1.3 Probleem- en vraagstelling.....	8
1.4 Operationalisatie	9
1.4.1 <i>Methodologisch uitgangspunt</i>	9
1.4.2 <i>Theoretisch kader</i>	10
1.4.3 <i>Praktijkonderzoek</i>	10
1.5 Doelstelling	11
1.6 Leeswijzer en conceptueel model	11
2 HERBESTEMMING INDUSTRIEEL ERFGOED	12
2.1 Wat is erfgoed?.....	12
2.1.1 <i>Industrieel erfgoed</i>	14
2.2 Geschiedenis herbestemming industrieel erfgoed.....	16
2.2.1 <i>Integrale versus partiële herbestemming</i>	18
2.2.2 <i>Behoud door ontwikkeling</i>	19
2.2.3 <i>Silolandschappen</i>	20
2.3 Wat betekent herbestemming?	21
2.3.1 <i>Herbestemmingsproces</i>	22
2.3.2 <i>Actoren</i>	23
2.3.3 <i>Driefasenmodel</i>	26

3	DE BELEIDSCONTEXT	29
3.1	Nota Belvedere	29
3.1.1	<i>Hoofddoelstelling</i>	30
3.1.2	<i>Evaluatie Belvedere</i>	31
3.1.3	<i>Vervolg Belvedere</i>	32
3.2	Nota Ruimte.....	32
3.3	Actieprogramma Ruimte & Cultuur.....	32
3.4	Een Cultuur van Ontwerpen	33
3.5	Mooi Nederland.....	33
3.5.1	<i>Mooi Brabant</i>	34
3.6	Provincie Noord-Brabant.....	35
3.6.1	<i>Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant</i>	35
3.6.2	<i>Subsidiereregelingen provincie</i>	36
3.7	Gemeente Veghel.....	38
3.8	5-Sterrenregio Noordoost-Brabant	39
4	SUCCEFACTOREN EN HET CHV-TERREIN	41
4.1	Achtergrondvariabelen en noodzakelijke voorwaarden	41
4.1.1	<i>Financiële factoren</i>	41
4.1.2	<i>Factoren voor draagvlak</i>	43
4.1.3	<i>Locationele factoren</i>	45
4.1.4	<i>Complexiteitsfactoren</i>	47
4.1.5	<i>Programmatische factoren</i>	50
4.2	Kritische succesfactoren	51
4.2.1	<i>Fou</i>	51
4.2.2	<i>Functionaliteit</i>	52
4.2.3	<i>Filosofie</i>	53
4.2.4	<i>Financiën</i>	54
4.2.5	<i>Flow</i>	55
4.2.6	<i>Fasering</i>	56
4.2.7	<i>Emotie</i>	56
5	CONCLUSIE & AANBEVELINGEN.....	58
5.1	Conclusie	58
5.1.1	<i>Herbestemming industrieel erfgoed</i>	58
5.1.2	<i>CHV-terrein</i>	60
5.2	Aanbevelingen	64
5.2.1	<i>Bouwbedrijf Van de Ven</i>	64
5.2.2	<i>Gemeente Veghel</i>	65
5.3	Reflectie.....	66
	REFERENTIELIJST	68
	Literatuurlijst.....	68
	Gesprekspartners.....	73
	Internet.....	75

1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding gegeven voor dit onderzoek, zodat dit onderzoek in de juiste context gezien wordt. Aan de hand van de probleem-, doel- en vraagstelling wordt de structurering hiervan duidelijk, waarna de operationalisatie wordt beschreven. Als blauwdruk voor dit onderzoek geldt het conceptueel model en, als laatste, wordt een leeswijzer gegeven voor de hoofdstukken die volgen.

1.1 Aanleiding

In veel steden zijn historische gebouwen en complexen in onbruik geraakt: fabriekspanden, pakhuizen, scholen, kerken, kloosters en kazernes. Deze beeldbepalende gebouwen worden vaak beschouwd als dragers van de identiteit van een stad of dorp. In het verleden zijn veel van deze objecten verdwenen. De laatste decennia wordt meer gezocht naar mogelijkheden om de objecten een nieuw leven te geven. De groeiende marktvraag naar kwalitatief hoogwaardige woon- en werkmilieus met een 'eigen identiteit' werkt hierbij stimulerend (Belvedere, 2008 - A).

Voor bedrijfspanden, zoals scholen en kazernes, ligt herbestemming tot woningen voor de hand. Met relatief weinig ingrepen is een kwalitatief hoogwaardig woonproduct te creëren dat, waarschijnlijk met uitzondering van de verdiepingshoogte, niet of nauwelijks afwijkt van een woning die voldoet aan het verwachtingspatroon van de toekomstige bewoner. Voor industrieel erfgoed, denk onder andere aan meelfabrieken, strokartonfabrieken, steenfabrieken en keramiekkabrieken, ligt herbestemming tot woningen minder voor de hand. De omvang van de meeste industriële complexen is zodanig, dat er meestal niet alleen, of zelfs helemaal geen, woningen worden gerealiseerd. Andere functies vinden sneller een plek in een dergelijk complex (Hiltten-Koolhaas, 1999). Bouwtechnisch gezien zijn de objecten niet toegerust op hedendaagse gebruikseisen en regelmatig zijn er bijkomende problemen, zoals bodemverontreiniging (Belvedere, 2008 - A).

Duidelijk is dat industrieel erfgoed niet kan worden behouden zonder herbestemming.

Behoud van industrieel erfgoed met een monumentale status alleen, is niet voldoende.

Behoud gaat alleen samen met een economisch rendabele functie (Van der Gaag, 2008).

Het stellen van economisch belang boven cultuurhistorisch belang, hoeft de sporen van diezelfde cultuur echter helemaal niet te schaden, zo stelt Jochems (2006).

Ervaringen uit het verleden leren ons, dat het herbestemmingsproces van industrieel erfgoed vaak een moeizaam en langdurig traject is. Er is niet alleen sprake van technische en procesmatige problemen, maar ook persoonlijke belangen en emoties van de verschillende betrokken actoren spelen een belangrijke rol en kunnen een herbestemming zowel positief als negatief beïnvloeden. Al deze aspecten hebben invloed op het proces om al dan niet te komen tot een succesvolle herbestemming van industrieel erfgoed.

In Veghel, Noord-Brabant, doet zich een dergelijke situatie voor. Cehave Landbouwbelang heeft met Bouwbedrijf Van de Ven in september 2008 overeenstemming bereikt over de verkoop van het onroerend goed aan de Noordkade in Veghel. De overdracht van het terrein heeft eind 2008 plaatsgevonden.

Het terrein betreft ca. 6 hectare in het haven- en industriegebied van Veghel en is van strategische betekenis, omdat het pal tegen het centrum, aan de passantenhaven ligt. Het bouwbedrijf wil de komende jaren in goed overleg nieuwe mogelijkheden op het terrein gaan onderzoeken. Er wordt gezocht naar een bedrijfsmatige, educatieve en recreatieve invulling, waarbij de cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd. Woningbouw is onmogelijk door hindercirkels van de nabijgelegen bedrijven FrieslandCampina/ DMV en Van Heeswijk Mengvoeders (Vastgoedmarkt, 2008).

Om aan te geven waarom dit voormalige CHV-terrein zo belangrijk en van grote betekenis is (geweest) voor Veghel en omstreken, wordt in de volgende paragraaf een beknopte ontstaansgeschiedenis weergegeven. Deze geschiedenis van het terrein geldt als grootste rechtvaardiging voor herbestemming om op die manier de gebouwen en de verhalen hierachter te behouden voor toekomstige generaties.

1.2 Het voormalige CHV-terrein

In deze paragraaf wordt de geschiedenis van het voormalige CHV-terrein opgetekend. Hieruit blijkt hoe het terrein is ontstaan en wat het door de jaren voor Veghel en omstreken betekend heeft.

1.2.1 Industriële nederzetting Zuid-Willemsvaart

Bij het graven van de Zuid-Willemsvaart in 1826 werd, op aandringen van het gemeentebestuur van Veghel, een verbindingskanaal gegraven naar het centrum aan de Hoogstraat. Veghel was vanaf 1880 een knooppunt voor regionale tramverbindingen, waardoor, samen met de aanleg van de spoorlijn Boxtel-Wesel, de haven een aantrekkelijke vestigingsplaats werd voor bedrijven.

In 1886 werd door de NBDS (Noord-Brabantsche-Duitse Spoorweg-Maatschappij) een eigen rederij opgericht, om het goederenverkeer op de spoorlijn Boxtel-Wesel een impuls te geven. In de Veghelse haven was een spoorweghaven met overslagpunt voor stukgoed. Aan de oostelijke zijde kreeg de haven een zwaikom, waaromheen een karakteristieke havenbuurt is ontstaan, met aan het Heilig Hartplein een mengeling van woonhuizen, kleine bedrijven en cafés.

Meer westelijk, langs het verbindingskanaal zelf, is door de vestiging in 1914 van een veevoederfabriek van de Noordbrabantse Coöperatieve Boerenbond een grootschalig industrieterrein ontstaan, in het bijzonder gericht op de fabricage van veevoeders. Ook verschillende andere mengvoederbedrijven, een voormalige stoomwasserij en een dito zakkenhandel zijn ter plaatse nog herkenbaar.

Aan de zuidelijke zijde van het verbindingskanaal zijn enkele fabrikantenwoningen (1850-1900) gesitueerd op ruime percelen. Het geheel wordt overheerst door de hoge silo's van de naoorlogse fabrieksuitbreiding, die de eveneens zeer forse vooroorlogse silo in de schaduw zet (Provincie Noord-Brabant, 2009).

De geografische ligging, in het hart van de Meierij, maakte dat Veghel het Zaandam van het zuiden werd.

1.2.2 Noordbrabantsche Christelijke Boerenbond

De oprichting van de Noordbrabantsche Christelijke Boerenbond (NCB) was nauw verbonden met die van de Nederlandse Boerenbond. Deze was in 1896 opgericht als

nationale centrale organisatie op christelijke grondslag. Ook in Brabant begon de boerenbondgedachte te leven. Naast anderen was vooral pater Gerlacus van den Elsen de grote promotor. Deze boerenzoon uit Gemert, priester gewijd in 1876, Norbertijn van de Abdij van Berne te Heeswijk, nam het op voor de kleine boeren. In een boerenbond wilde hij hun godsdienstige, zedelijke, sociale, economische en vaktechnische belangen bundelen. Voor het bereiken daarvan riep hij de hulp van de geestelijkheid in.

Ook anderen waren in de weer. De algemeen gerichte Maatschappij van Landbouw had in Brabant 45 afdelingen en ruim drieduizend leden. Tot dan toe waren veel katholieke notabelen en grote boeren lid van deze organisatie. Zij vroegen zich af of omvorming mogelijk was, zodat de Maatschappij erkenning zou krijgen als provinciale organisatie van de Nederlandse Boerenbond. Deze poging mislukte en in 1896 werden de NCB opgericht met Dominicus van Ophoven uit de Princepeel te Mill als eerste voorzitter. Ook latere pogingen om tot een fusie of federatie van NCB en Maatschappij te komen, mislukten. De verschillen in grondslag en karakter van beide organisaties waren kennelijk te groot. De NCB was allereerst een emancipatiebeweging van de kleine boer en de Maatschappij van Landbouw was vooral een belangenorganisatie van grotere boeren.

De NCB groeide voorspoedig, met pater Van den Elsen als grote stuwende kracht. Hij was vooral adviseur en betrokken bij alle belangrijke beslissingen. Aanvankelijk werd Boxtel als vestigingsplaats aangehouden. Deze gemeente was centraal gelegen aan een knooppunt van spoorwegen. Daar werden de vergaderingen gehouden. Er was geen kantoor en geen gesalarieerde medewerker. Van den Elsen was van oordeel, dat het werk moest gebeuren door leden van het dagelijks bestuur, de voorzitter van commissies en de adviseur. Voor het contact met de leden werd vanaf 1899 het eigen *Weekblad* uitgegeven. De NCB had weinig financiële armslag, met alleen de opbrengst van de contributie, die 25 cent per gewoon lid bedroeg. Maar de onstuimige groei van het ledental tot 24.500 in 185 afdelingen in 1910, zorgde voor enige ruimte.

Aanvankelijk de Maatschappij van Landbouw en vanaf 1896 in steeds sterkere mate de NCB, hebben veel gedaan om de samenwerking tussen boeren in het algemeen en het coöperatiewezen in het bijzonder, te bevorderen. Door het grote ledental van de NCB is haar rol bij het organiseren en stimuleren van coöperatieve instellingen van beslissende betekenis geweest.

In 1910 was de NCB al sterk verankerd in het leven en werken van de Brabantse boeren. Tot 1918 was het werkgebied beperkt tot de provincie Noord-Brabant, maar als katholieke organisatie omvatte het de beide bisdommen 's-Hertogenbosch en Breda. Daarmee werd de NCB de grootste boerenbond van Nederland, zich uitstrekkende van de Duitse grens tot aan de Noordzee. De primaire doelstelling was de verheffing van de boerenstand in katholieke geest en verder het behartigen van de stoffelijke, maatschappelijke belangen. Tijdens de Eerste Wereldoorlog kwam er meer werk en dat leidde tot meer ambtenaren en een eigen kantoor aan de Spoorlaan te Tilburg. Er werden veel initiatieven genomen en er ontstonden in de loop der jaren veel bonden, diensten en instellingen. Daarmee werd de dienstverlening aan de leden fors uitgebreid. In 1940 telde de NCB 291 afdelingen en 37.000 leden (Eerenbeemt, 1996).

Toen de Duitse bezetter de landbouworganisaties wilde onderwerpen aan hun gezag, gingen ze 'ondergronds'. De boeren trokken zich terug als lid en formeel bestond hun organisatie niet meer.

De ontwikkeling van het agrarisch bedrijf maakte vanaf 1965 een stroomversnelling door. Het kleine gemengde bedrijf verdween en boeren werden ondernemers. De NCB bleef in die stroom vasthouden aan het belang van sterke afdelingen met betrokken leden die ook in sociaal en sociaal-cultureel opzicht actief waren.

De problematiek rondom mest, milieu, natuur en landschap stond in de jaren '90 hoog op de agenda. Grote groepen in de samenleving accepteerden de ongebreidelde groei van de agrarische sector niet meer. Dat leidde tot acties en ontevredenheid van boeren. Ze hadden hooggespannen verwachtingen van hun organisatie. Maar deze kon het politieke en maatschappelijke tij niet keren. Er kwam een stortvloed van wet- en regelgeving op de bedrijven af.

Agrarische ondernemers gaan zich tegenwoordig steeds meer bezighouden met agrotourisme, agrarisch natuurbeheer en zorg. Tegelijkertijd komt er meer aandacht voor de kwaliteit en veiligheid van de producten. Maar de belangrijkste verandering is misschien wel dat de agrarische sector beter gaat luisteren naar wat de markt aan producten vraagt. Dit wordt onderschreven door verschillende in het kader van dit onderzoek geïnterviewde personen. Om dit te realiseren komen oude wijsheden over samenwerking, economisch voordeel en maatschappelijke betrokkenheid weer van pas (ZLTO, 2006).

Tot eind 1998 werkten de inmiddels geformeerde Zuid Nederlandse Maatschappij van Landbouw (ZLM) en de NCB onafhankelijk van elkaar. Vanaf 1 januari 1999 vormen ze, samen met de Christelijke Boeren- en Tuindersbond (CBTB), de huidige ZLTO, Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie. De traditionele scheidslijnen tussen katholieke (NCB), protestants-christelijke (CBTB) en levensbeschouwelijk neutrale (ZLM) landbouworganisaties zijn hiermee verdwenen. De ZLTO is vanaf die tijd de nieuwe organisatie op algemeen-christelijke grondslag voor een grote diversiteit van ondernemers in de groene ruimte. Met als uitdaging: de kracht van de verschillende tradities levend houden en nieuwe sporen voor de 21^e eeuw uitzetten (ZLTO, 2009).

1.2.3 Coöperatieve Handelsvereniging van den N.C.B.

Het effect van het werk van de coöperaties zorgde voor herstel van het evenwicht tussen boer en handelaar. Daarvoor stond de boer in een zwakke en afhankelijke positie. De coöperatie had ook sociale aspecten, vooral de kleine boeren hadden er voordeel van. Samenwerken overeenkomstig het gedachtegoed van Pater van den Elsen betekende, dat coöperaties werden opgericht, zoals melkfabrieken, onderlinge verzekeringen, aankoop- en verkoopcombinaties, vleesverwerking en banken. Deze coöperaties werden lokaal kleinschalig opgezet, maar groeiden via lokale fusies uit tot Campina (nu FrieslandCampina), Interpolis, CHV (nu Cehave Landbouwbelang), NCB Vee- en vleescentrale en de Boerenleenbank (nu onderdeel van Rabobank).

Zowel de NCB als de Maatschappij van Landbouw namen veel initiatieven om de coöperatieve aankoop van meststoffen en veevoeder door plaatselijke afdelingen te bevorderen. De Maatschappij van de Landbouw was daar als eerste mee begonnen. Bij de NCB ging een centrale aankoopcommissie aan het werk, die voor alle afdelingen inkocht met garantie voor kwaliteit en een redelijke prijs. Coöperatieve aankoop voor de leden nam snel toe en de boerenbond van Deurne was de eerste met een eigen pakhuis. Zij gingen ook zelf aankopen en voorraden aanleggen. Dat voorbeeld vond navolging en in 1906 waren er al 35

afdelingen met een eigen pakhuis. Dat betekende minder werk voor de aankoopcommissie van de NCB (Eerenbeemt, 1996).

De NCB besloot in zijn algemene vergadering op 11 mei 1911, tot stichting van een coöperatieve aankoopvereniging voor leden van de NCB in de kring Eindhoven. Uiteindelijk kwam de oprichting tot stand van de '*Coöperatieve Handelsvereniging van den N. C. B. in den kring Eindhoven*'. Op 1 juli 1911 trad de vereniging in werking met de exploitatie van een bescheiden magazijn te Woensel, dat gehuurd werd van de NCB. In 1912 werd dit magazijn uitgebreid. Het bestuur kreeg echter in 1915, tijdens de algemene vergadering, al weer opdracht plannen te ontwerpen voor een noodzakelijke nieuwe uitbreiding van de magazijnen. Besloten werd om de gebouwen te Woensel niet uit te breiden en een nieuwe grote inrichting met maalderij en veekoekenfabriek te stichten te Veghel, dat door zijn uitstekende vervoersgelegenheden het aangewezen centrum voor Oost Noord-Brabant was. De inrichting die in Veghel gerealiseerd werd, was de eerste grote mengvoederfabriek van Europa.

De CHV, die voor een beperkte kring was opgezet, groeide in korte tijd uit tot een centrale instelling, waarbij in 1917 87 boerenbonden waren aangesloten. Op de algemene vergadering van de NCB in 1917, werd de CHV aangenomen als '*Instelling van den N. C. B.*'. Daarmee werd haar werkgebied uitgebreid over het gehele gebied van de NCB (CHV, 1918) en kon de CHV haar vleugels uitslaan (Eerenbeemt, 1996). Uiteindelijk zou Veghel hierdoor uitgroeien tot het centrum van de voedingsindustrie.

Eind 1920 waren er al 180 afdelingen en 118 pakhuizen en in 1930 waren er dat respectievelijk 247 en 202. De ontwikkeling van de CHV liep parallel met die van de landbouwbedrijven. Intensivering betekende vergroting van de omzet (Eerenbeemt, 1996). Vanaf 1915 heeft de NCB en later de hieraan gelieerde handelsvereniging CHV, haar bedrijfsvoering op het terrein uitgeoefend. In de periode van 1915 tot 1970 is het complex regelmatig uitgebreid en verbouwd. Door deze jarenlange ontwikkelingen is een uniek ensemble aan gebouwen, met een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, ontstaan. Het verhaal achter deze gebouwen, de industriële ontwikkeling van Veghel en het vakmanschap van 50 jaar beton- en staalbouw, moet voor huidige en toekomstige generaties behouden blijven.

Op 19 oktober 2001 is de graansilo op het CHV-terrein aangemerkt als Rijksmonument. Destijds werd aangenomen dat de graansilo een ontwerp was van L.J.P. Kooken. Na onderzoek van architect G. van Asperen is in april 2009 gebleken, dat het ontwerp niet toegeschreven moet worden aan Louis Kooken, maar aan de nu veel bekendere J.G. Wiebenga.

Jan Gerko Wiebenga begon zijn carrière als ingenieur bij betonconstructiebedrijf Stulemeyer en Co in Breda. Dit was een belangrijke leerschool voor Wiebenga, die met zijn skeletconstructies van gewapend beton nu beschouwd wordt als pionier van het 'Nieuwe Bouwen' of de 'Nieuwe Zakelijkheid'. Deze bouwstijl nam in de jaren '20 en '30 een hoge vlucht. Achteraf bezien is het silogebouw op het CHV-terrein één van de eerste exponenten van deze stijl, het ontwerp is immers gedateerd op 19 april 1916.

Doordat de CHV het gebouw wilde slopen en de sloopwerkzaamheden al gestart waren voordat het gebouw aangemerkt werd als Rijksmonument, is het monument in verval geraakt, voornamelijk door vorst- en waterschade. Toch heeft het silogebouw, de sloopwerkzaamheden daargelaten, de tand des tijds redelijk doorstaan.

Het CHV-terrein is in de regio een begrip. Het terrein ligt op een markante locatie aan de Veghelse haven, is al bijna honderd jaar een beeldbepalend complex en maakt deel uit van de identiteit van Veghel.

In bijlage 1 is een fotoverslag van het CHV-terrein toegevoegd. Deze dient ter beeldvorming van de situering van de verschillende gebouwen op het terrein.

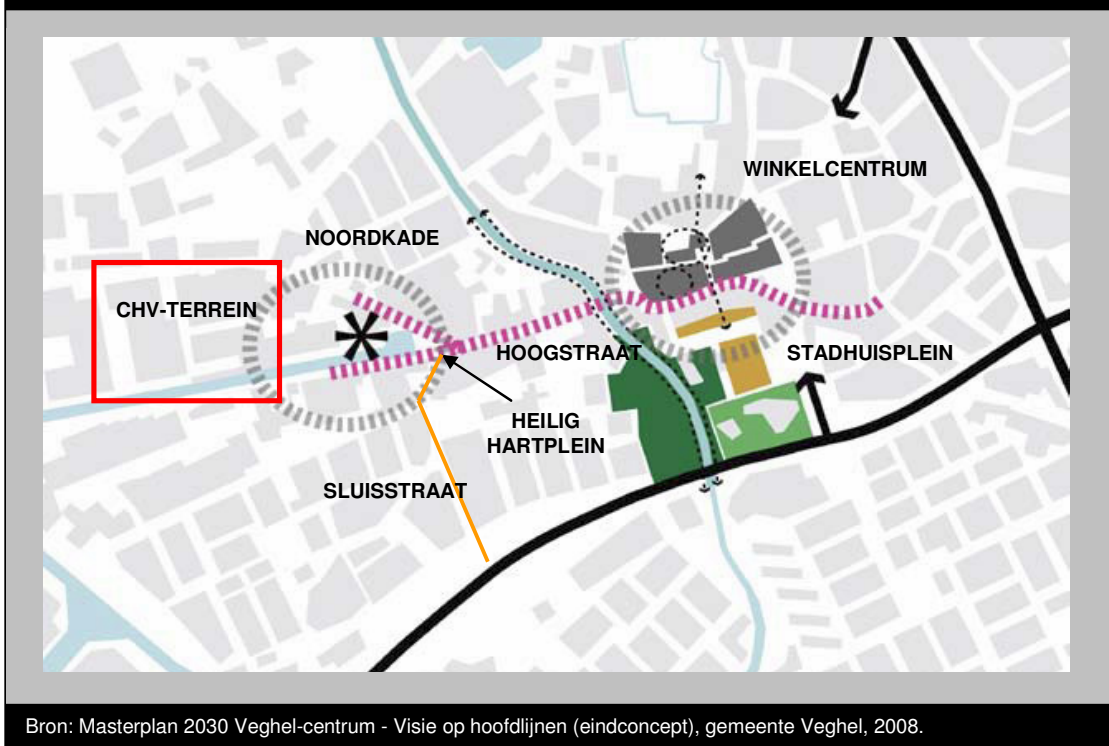
1.2.4 Gemeente Veghel

De gemeente Veghel heeft in haar 'Masterplan 2030 Veghel-centrum' (2008) de keuze gemaakt voor het zogenaamde haltermodel, zie figuur 1. De gemeente zet hiermee in op een centrum met twee polen. De keuze voor dit model biedt in de ogen van de gemeente Veghel bruikbare aangrijppunten voor de noodzakelijke kwaliteitsslag in het bestaande winkelgebied, gekoppeld aan mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe voorzieningen op de Noordkade, en dus op het CHV-terrein. Voorzieningen waaraan Veghel anders nooit ruimte zou kunnen bieden op een zodanig korte afstand van het winkelgebied. Bovendien is het inzetten op een centrum met twee polen bijzonder goed faseerbaar. Dat geldt zowel voor de Noordkade, als het winkelgebied en het Stadhuisplein. Een keuze voor een centrum met twee polen betekent tevens het verplaatsen van Theater De Blauwe Kei naar de Noordkade of het Heilig Hartplein, mocht tot nieuwbouw van het theater worden besloten. Het huidige theater is gelegen aan het Stadhuisplein. Het bestuur van De Blauwe Kei en de Denktank van Betrokken Veghelaren hebben hun expliciete voorkeur uitgesproken voor verplaatsing naar dit terrein (Vastgoedmarkt, 2008). Om een ruimtelijk perspectief te geven van de geplande ontwikkelingen is in figuur 1 een globale weergave van het haltermodel binnen Veghel gegeven.

Bij het ontwikkelen van een centrum met twee polen worden twee kerntaken onderscheiden.

-  Een kwaliteitsslag in het bestaande centrumgebied door een verbeterde koppeling tussen het winkelgebied en de omliggende linten en het realiseren van een kwaliteitsimpuls op het Stadhuisplein.
-  Herstructurering/ transformatie van het Heilig Hartplein en de Noordkade tot een aantrekkelijke aanvulling op het huidige centrumgebied.


Figuur 1: Het 'haltermodel' – centrum met twee polen




1.2.5 Bouwbedrijf Van de Ven

Per 3 november 2008 is Bouwbedrijf Van de Ven eigenaar geworden van het fabriekscomplex 'CHV Noordkade', te Veghel. Het complex is ca. zes hectare groot en is gelegen nabij het centrum van Veghel.

Ondanks dat het terrein op een financieel verantwoorde wijze is aangekocht, vinden binnen Bouwbedrijf Van de Ven afwegingen plaats op beleids-, maatschappelijk, emotioneel en financieel gebied. Met betrekking tot het CHV-terrein verkeren zij in een dilemma. Op hoofdlijnen zijn er twee opties:




 *Het bestaande complex verhuren, gericht slopen, saneren, restaureren, renoveren, revitaliseren, en nieuwbouw binnen het vigerende bestemmingsplan. Bouwen naar behoefte. Toekomstige gebruikers zijn bedrijven met kantoorbehoefte, bedrijfsruimtes en ambachtelijke bedrijven.*

- *Voordelen:* korte procedures, investeringen eenvoudig afweegbaar;
- *Nadelen:* weinig ambitie, balans monument vs. nieuwbouw is weg, niet in overeenstemming met de centrumvisie.

 *Wachten op de herontwikkeling van het complex als onderdeel van de centrumvisie en daarop volgende stedenbouwkundige uitwerkingsplannen. Het rijksmonument en haar monumentale industriële omgeving zijn de dragers van dit deelgebied. Toekomstige gebruikers kunnen culturele instellingen, horeca, recreatie, retail en kantoren zijn.*

- *Voordelen:* hoog ambitieniveau, balans, groot bouwvolume;
- *Nadelen:* tijd.

Bouwbedrijf Van de Ven is van mening dat optie twee de beste is. Er zijn echter drie belangrijke factoren die hen hierbij aan het twijfelen brengen. Deze hebben alle drie betrekking op het grootste nadeel in het proces van herbestemming van het CHV-terrein, namelijk de tijd.

-  De staat, waarin het rijksmonument en ook ander behoudenswaardig industrieel erfgoed op het terrein verkeren, gaat hard achteruit.
-  De rentekosten, als gevolg van de te doorlopen procedures, nemen toe.
-  Er zijn nu geïnteresseerde partijen (een architectenbureau, reclamestudio en supermarkt) en de ervaring leert, dat als ze jaren moeten wachten, uitgeweken wordt naar andere locaties (Van de Ven, 2009 – A).







Om de herontwikkeling van het CHV-terrein zo vlot en voorspoedig mogelijk te laten verlopen, wordt met de verschillende partijen die een rol spelen in deze herontwikkeling in overleg getreden, om gezamenlijk tot de meest geschikte oplossing voor Veghel te komen. Een dynamisch organische groei, met gebruikmaking van vigerend bestemmingsplan en visie op de toekomst, houdt het gebied in de ‘flow’ waarin het zich nu bevindt. Het enthousiasme van omwonenden, burgers, (lokale) overheid en maatschappelijke instanties is inmiddels groot en deze golf dient in beweging gehouden te worden (Van de Ven, 2009 – B).

1.3 Probleem- en vraagstelling

Zoals hierboven beschreven is de herbestemming van het CHV-terrein onderhevig aan tal van invloeden. De aanwezigheid van industrieel erfgoed, de onmogelijkheid van woningbouw, de ideeën van verschillende meer of minder belangrijke actoren en nog vele andere zaken spelen een rol. Om als onderzoeker niet te verdrinken in deze stortvloed aan informatie, adviezen, meningen, gevoelens en emoties, is voor een duidelijke afbakening gekozen. De probleemstelling loopt als een rode draad door dit onderzoek en luidt:

Is de theorie over herbestemming van industrieel erfgoed van toepassing op het proces van succesvolle herbestemming van het CHV-terrein te Veghel, met haar verschillende actoren en bijbehorende randvoorwaarden?

Om tot beantwoording van bovenstaande probleemstelling te komen zijn een aantal deelvragen opgesteld om het geheel zo gestructureerd mogelijk te laten verlopen. In dit rapport is deze structurering enigszins losgelaten, wat de leesbaarheid ten goede komt.



-  Wat is industrieel erfgoed en wat betekent herbestemming?
-  Hoe heeft het herbestemmen van industrieel erfgoed zich door de jaren heen ontwikkeld en waar staan we nu?
-  Hoe ziet het herbestemmingproces er uit?
-  Welke actoren spelen een rol in de herbestemming van het CHV-terrein? Welke randvoorwaarden stellen zij?
-  Hoe ziet de beleidscontext er uit, waarbinnen de herbestemming van het CHV-terrein dient plaats te vinden?
-  Wat zijn de verschillende succesfactoren, die in de literatuur beschreven worden en zijn deze van toepassing op de herbestemming van het CHV-terrein?

1.4 Operationalisatie

In deze paragraaf komt de operationalisatie van het onderzoek aan bod. Allereerst wordt beschreven wat voor een soort wetenschappelijk onderzoek dit is. Er wordt een theoretisch kader opgesteld, waarbinnen dit onderzoek plaatsvindt. Vanuit dit kader wordt de herbestemming van het CHV-terrein nader belicht. De herbestemming van het CHV-terrein wordt beschreven in de context van de industriële ontwikkeling en de daaraan gelieerde industriële herbestemmingsopgave van de provincie Noord-Brabant. Uit deze confrontatie tussen theorie en praktijk worden conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan ten aanzien van de herbestemming van industrieel erfgoed en in het bijzonder de case 'CHV-terrein'.

1.4.1 Methodologisch uitgangspunt

Er wordt vaak een onderscheid gemaakt tussen fundamenteel onderzoek en toegepast onderzoek. Fundamenteel onderzoek wordt gewoonlijk als erg wetenschappelijk beschouwd en toegepast onderzoek niet. Het onderscheid is echter minder strikt dan meestal wordt gesuggereerd, zo stellen Van der Zee (2004) en Swanborn (2005). Het onderscheid heeft te maken met de directe toepasbaarheid van de onderzoeksresultaten. Daarin kunnen, traditioneel gezien, twee vormen worden onderscheiden:

-  onderzoek dat direct bruikbare kennis op moet leveren, omdat er besluiten moeten worden genomen, waarvoor die kennis belangrijk is;
-  onderzoek dat slechts en alleen wordt uitgevoerd om de kennis te vergroten.

Het eerste noemt men wel probleemoplossend of ook wel praktijkgericht onderzoek en het tweede noemt men altijd fundamenteel onderzoek (Van der Zee, 2004). Het tegenwoordige sociaal-wetenschappelijke onderzoek wordt gedomineerd door een tamelijk eenzijdige aandacht voor het extensieve, grootschalige onderzoek. Een van de oorzaken hiervan is dat dergelijk onderzoek gemakkelijk kwantificering toelaat. De multivariate analyse en statistiek, die hierop toegepast kan worden, heeft een mede door de computer gestimuleerde snelle ontwikkeling doorgemaakt.

Bij tal van complexe problemen stuiten echter ook de moderne sociale wetenschappen op de onmogelijkheid of zinloosheid van grootschalig, extensief onderzoek. Een niet onbelangrijke nevenstroom, vooral in het moderne opdrachtonderzoek, wordt daarom gevormd door case-study's (Swanborn, 2003).

Als tegenhanger voor kwantificerend onderzoek moet eigenlijk niet-kwantificerend onderzoek gebruikt worden. Omdat dit een negatieve term is, spreken kwalitatieve onderzoekers liever over interpreterend onderzoek. De nadruk van kwalitatief onderzoek ligt namelijk in het interpreterend, in plaats van verklarend, te werk gaan (Swanborn, 2005).

Dit rapport bevat in eerste instantie een beschrijvend en verkennend onderzoek met betrekking tot de specifieke situatie op het CHV-terrein, aan de hand van de in de literatuur beschikbare theorieën ten aanzien van herbestemming van industrieel erfgoed. Door 't Hart, Boeije en Hox (2006) wordt een verkennende studie ook wel exploratief onderzoek genoemd en is bedoeld om meer duidelijkheid te scheppen in een bepaald vraagstuk.

Daarnaast bevat het rapport ook aanbevelingen tot ontwerpgericht onderzoek, voornamelijk ten aanzien van de ontwikkeling en inrichting van bepaalde beleidsstrategieën en samenwerkingsprocessen.


1.4.2 Theoretisch kader


Het theoretisch kader dient als fundament, waarop verder onderzoek gebouwd wordt. Middels een literatuurstudie en gesprekken met deskundigen wordt in kaart gebracht wat er al over het herbestemmen van industrieel erfgoed geschreven en gepubliceerd is en wat de algemene gedachtegang is.

Hierboven is reeds beschreven welke onderwerpen binnen de herbestemming van industrieel erfgoed aan bod komen. Het uitgangspunt van dit onderzoek is gebaseerd op hoe tegenwoordig wordt omgegaan met de herbestemming van industrieel erfgoed.

1.4.3 Praktijkonderzoek

Typisch specifieke, 'lokale' kenmerken van een case als het CHV-terrein kunnen niet als irrelevant terzijde worden geschoven; alle factoren, ook de case-specifieke, zijn van belang. Dit wordt volgens Swanborn (2003) een 'case-op-zich' genoemd. De case van het CHV-terrein wordt getoetst aan de verschillende theorieën die er bestaan ten aanzien van het herbestemmen van industrieel erfgoed. Hierbij wordt bekeken welke positie Veghel, specifiek het CHV-terrein, inneemt in de provincie Noord-Brabant. Welke kansen en bedreigingen, oftewel welke succesfactoren, met betrekking tot het CHV-terrein volgen hieruit? Deze verzamelde kennis kan toegepast worden:

 op het veranderen van een stukje van de werkelijkheid: hetzij een individu, hetzij een organisatie, een lokale samenleving of welke groep of groepen dan ook;

 voor het ontwerpen van 'artefacten', dat wil zeggen pakketten van beleidsmaatregelen, materiële objecten, budgetsystemen of wat dan ook (Swanborn, 2003).

Om de randvoorwaarden, die de verschillende actoren met betrekking tot de herbestemming van het CHV-terrein stellen, in kaart te brengen, worden een tiental in-depth interviews gehouden, welke kwalitatief van aard zijn. Anders dan bij enquêtes, krijgt de geïnterviewde de ruimte om zijn interesses, ervaringen en inzichten te uiten. Een interview is een dialoog, in plaats van een ondervraging (Flowerdew & Martin, 2005). Eyles (1988) beschrijft een interview als 'een conversatie met een doel'. De actoren die in het kader van dit onderzoek zijn geïnterviewd, hebben verschillende rollen, achtergronden en doelstellingen ten opzichte van elkaar. Het houden van gestructureerde interviews is dan ook niet mogelijk. Deze actoren spelen verschillende rollen in de fasen van het herbestemmingsproces. Daardoor is het niet mogelijk ze naast elkaar te behandelen, maar worden ze gedurende de rapportage benoemd en beschreven.

Ook wordt, in het kader van het onderzoek naar de (on)mogelijkheden van het CHV-terrein, gesproken met deskundigen op het gebied van herbestemming van industrieel erfgoed.

1.5 Doelstelling

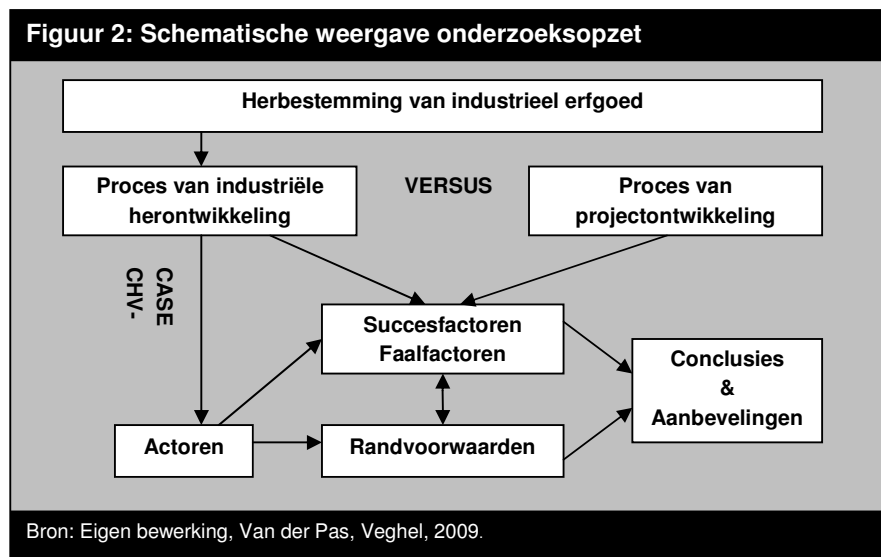
In dit onderzoek wordt getracht een beter inzicht te krijgen in de succesfactoren, in combinatie met de randvoorwaarden die door actoren worden gesteld, die leiden tot het al dan niet slagen van de herbestemming van industrieel erfgoed.

Samengevat luidt de doelstelling:

Inzicht verkrijgen in het theoretische proces van herbestemming van industrieel erfgoed, door middel van toetsing aan het CHV-terrein, en de toepasbaarheid van deze theorieën in de praktijk.

1.6 Leeswijzer en conceptueel model

Het onderzoek wordt aan de hand van de volgende (gesimplificeerde) schematische weergave uitgevoerd. Dit model geldt als blauwdruk voor het gehele onderzoek.



In hoofdstuk 1 van dit rapport zijn de aanleiding van het onderzoek, samen met de geschiedenis van het CHV-terrein, en de onderzoeksdoelstelling verwoord. Hoofdstuk 2 geeft een definitie van het begrip industrieel erfgoed en de herbestemming daarvan. Er wordt een korte geschiedenis gegeven van de herbestemming van industrieel erfgoed en het punt waarop we ons nu bevinden. Daarna volgt een beschrijving van de verschillende actoren die een rol spelen bij de herbestemming van het CHV-terrein. In hoofdstuk 3 wordt de beleidscontext, waarbinnen de herbestemming van het CHV-terrein plaatsvindt, beschreven. In hoofdstuk 4 komen de verschillende succesfactoren uit de literatuur aan bod en wordt beschreven wat voor invloed deze factoren op de herbestemming van het CHV-terrein hebben. Kortom, de kansen en bedreigingen van de herbestemming. In hoofdstuk 5 worden de resultaten uit het onderzoek geïnterpreteerd en worden conclusies getrokken ten aanzien van de herbestemmingsmogelijkheden van het CHV-terrein. Daarna worden aan aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van Bouwbedrijf Van de Ven en de gemeente Veghel, welke de hoofdrolspelers zijn in deze herbestemming.

2 HERBESTEMMING INDUSTRIEEL ERFGOED

Opvattingen over definities en bescherming van industrieel erfgoed verschillen van tijd tot tijd. Pas vanaf de jaren zeventig bestaat er enige vorm van bescherming in Nederland. Hergebruik heeft zich sinds die tijd steeds verder ontwikkeld. De verwachting is dat deze ontwikkeling doorzet, omdat erfgoed steeds meer (politieke) aandacht krijgt (Jochems, 2006). In dit hoofdstuk wordt uiteengezet hoe de herbestemming van industrieel erfgoed zich door de jaren heen ontwikkeld heeft en waar de nadruk nu op wordt gelegd.

2.1 Wat is erfgoed?

De drie termen, het verleden, historie en erfgoed worden in de praktijk als synoniemen gebruikt, terwijl ze, volgens Graham, Ashworth & Tunbridge (2000), als gescheiden begrippen gezien moeten worden. Het debat betreffende het bestaan van het verleden, alles wat ooit gebeurd is, als objectieve werkelijkheid, is geen preconditionie voor het realiseren van erfgoed. Het met elkaar in verband brengen en het verklaren van aspecten uit het verleden is de taak van verschillende historische disciplines, terwijl het verzamelen, het behoud en de documentatie van de documenten en fysieke overblijfselen van het verleden een taak voor archivarissen en antiquairs is.

Wanneer de concentratie niet op het voorgaande ligt, maar op de manier waarop we het verleden nu gebruiken of een poging doen het heden in de toekomst te projecteren, dan spreken we over erfgoed. Tijd staat hierin centraal: erfgoed is een blik vanuit het heden, zowel naar het verleden als naar de toekomst (Graham et al., 2000).

Graham et al. (2000) geven als rechtlijnige definitie van erfgoed: *'het hedendaagse gebruik van het verleden'*. Wij bepalen niet of een bepaald erfgoed historisch correcter, authentieker, waardevoller of kwalitatief hoogwaardiger is dan een ander erfgoed. Wanneer de mensen van nu de makers zijn van het erfgoed en niet de passieve ontvangers of doorgevers, dan creëert het hier en nu het erfgoed van vandaag, waar op dit moment behoefte naar is voor verschillende hedendaagse doeleinden.

Erfgoed is meer dan de som van archeologische vondsten, archieven, gewoonten en gebruiken, monumenten, museale objecten en orale tradities. Erfgoed vormt het 'cultureel kapitaal of het inspirerende vermogen' van mensen en gemeenschappen die mede op basis daarvan hun identiteit vormen en imago formuleren. Als zodanig heeft erfgoed maatschappelijk draagvlak en krijgt erfgoed betekenis op cultureel, economisch, sociaal, planologisch en internationaal gebied (Erfgoed Nederland, 2008).

In Nederland is het gebruik van de term 'erfgoed', voor als we spreken over de zorg voor wat ons als samenleving rest uit het verleden, pas sinds het einde van de twintigste eeuw in zwang geraakt. De term is breder inzetbaar dan voorheen gebruikte begrippen als 'monumenten' en 'bodemarchief' en beantwoordt daarmee aan een nieuwe maatschappelijke behoefte (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), 2009).

Het gebruik van het woord 'erfgoed' kent, volgens Grijzenhout (2007), van oudsher twee hoofdbestemmingen. Aan de ene kant richt het zich op de, in dit onderzoek minder relevante, immateriële betekenis van het woord: de geestelijke erfenis van een denker of kunstenaar, bepaalde tradities binnen een familie, een stam, het geloof of het geheel aan normen,

waarden en culturele prestaties van een hele cultuur. Dit immateriële erfgoed wordt door UNESCO gedefinieerd als: *'de gebruiken, de voorstellingen, de expressie, de kennis en vaardigheden – inclusief de bijbehorende instrumenten, voorwerpen, artefacten en ruimtes – die gemeenschappen groepen en soms individuen erkennen als onderdeel van hun culturele erfgoed.'*

Aan de andere kant wordt het begrip 'erfgoed' toegepast op een breed scala aan voorwerpen. Dan gaat het over objecten in musea: schilderijen, tekeningen, beeldhouwkunst, archeologische en historische voorwerpen. Het wordt toegepast op de kilometerslange inventaris van talrijke archieven. Het gaat over gebouwde monumenten, tegenwoordig ook bewaard gebleven elementen van historisch landschap. Maar ook minder statische en soms minder grijpbare voorstellingen en creaties uit heden en verleden worden inmiddels tot het erfgoed gerekend: literatuur, toneel, muziek, film en televisie. Tegenwoordig wordt voor al die voorwerpen samen het begrippenpaar 'cultureel erfgoed' gebruikt. Het heeft bijna altijd betrekking op de materiële kant van het erfgoed: meestal gaat het om tastbare voorwerpen en scheppingen of daarvan afgeleide voorstellingen (Grijzenhout, 2007). Erfgoed kan op verschillende manieren geïnterpreteerd worden, zowel binnen een bepaalde cultuur op een bepaalde tijd, als tussen verschillende culturen en door de tijd. Erfgoed is zeer divers en bestaat in verschillende vormen, zo kan de inhoud en bedoeling van erfgoed per tijdsperiode en plaats verschillen (Graham, 2002).

Met het gebruik van de term 'erfgoed' kon zowel het archeologische en gebouwde erfgoed, als het museale en archivalische erfgoed, als één geheel benoemd en benaderd worden (RCE, 2009).

Graham (2002) stelt, dat erfgoed onderdeel uitmaakt van een cultuur. Men spreekt dan ook over 'cultureel erfgoed'. Halbertsma (2005) geeft als definitie voor cultureel erfgoed: *'Artefacten uit het recente en minder recente verleden, die belangwekkende en karakteristieke aspecten belichamen uit de geschiedenis van de mensheid, met name op artistiek, wetenschappelijk en maatschappelijk terrein. Deze artefacten zijn de dragers van de opvattingen, overtuigingen, kennis en vaardigheden, zoals die in vroegere samenlevingen bestonden. Zij verankeren individuen, groepen en volkeren in tijd en plaats en verdienen het bewaard te worden voor het nageslacht. Zij vormen een bron van esthetisch genoegen, historische kennis en inspiratie voor scheppingen van nieuwe generaties.'*


Deze definitie wordt door Lowenthal (in: Ribbens, 2002), zij het in andere bewoordingen, onderschreven. Hij stelt, dat het kenmerkend is voor erfgoed dat het in belangrijke mate betrekking heeft op de collectieve identiteit en dat de nationale identiteit – cultuur – deels berust op het bezit van erfgoed en op de overtuiging dat het uniek is.

Erfgoed maakt dan ook onderdeel uit van het breder debat over de verschillende manieren waarop essentiële regio's het best gepositioneerd kunnen worden binnen het hedendaagse proces van globalisering (Graham, 2000). MacLeod (2000) stelt dat netwerken, ondernemerschap, samenwerking, onderlinge afhankelijkheid en een gezamenlijke visie de essentiële vereisten zijn om een economische regio op een juiste manier in het groter geheel te positioneren.

Deze voorgaande vereisten zijn ook essentieel in de herbestemming van het voormalige CHV-terrein. De gemeente Veghel heeft voor ogen om op dit terrein een cultuurcluster te ontwikkelen, dat complementair is aan het huidige winkelgebied. Bouwbedrijf Van de Ven ziet dit als eigenaar van het terrein ook als een interessante invulling. Inmiddels is het proces

van netwerken, samenwerken en planontwikkeling in volle gang. Dit is een langdurig proces dat veel tijd en energie kost van alle betrokken partijen. Verschillende opties staan nog open, hier wordt later in dit onderzoek op ingegaan.

Ondanks dat gebouwd erfgoed een belangrijk onderdeel van het culturele erfgoed van steden en dorpen uitmaakt, zijn de huidige definities smal en vooral gebaseerd op architectonische en historische waarden. Deze waarden zijn in veel landen in de wet vastgelegd en de wet bepaalt dan wat gebouwd erfgoed inhoudt (Tweed & Sutherland, 2007). Nelissen, Smits, Bogie & Voorzee (1999) delen het gebouwde culturele erfgoed op in de volgende categorieën:

 Kerken en kloosters.

 Industrieel erfgoed.

 Overige gebouwen.

- Stadhuizen en overige gemeentelijke gebouwen;
- Scholen, ziekenhuizen, verpleegtehuizen, politiebureaus;
- Militaire objecten; kazernes, vestingwerken, opleidingcentra.

Hassler, Algreen-Ussing en Kohler (2002) stellen, dat de bescherming van individuele gebouwen en monumenten maar zelden een probleem is, vanwege de bescherming in de wet. Op dezelfde manier kan een geheel gebied binnen een stad aangewezen worden om te behouden, om zo nieuwbouw op die locatie tegen te gaan. Het probleem bevindt zich echter in het grijze gebied van locaties en gebieden, die niet die waarden worden toegekend om te behouden, maar wel een essentieel onderdeel uitmaken van het karakter van een stad. Deze gebieden zijn vaak de belichaming van een unieke bevolkingsdichtheid, historische natuur, stratenpatronen of een ander stedelijk morfologisch of cultureel aspect. Deze gebieden zijn de context, waarin de individuele gebouwen of monumenten gesitueerd zijn, maar moeten niet alleen gezien worden als context. Vaak is het ensemble van objecten in samenwerking met de context hetgeen dat een dergelijk gebied zijn waarde geeft (Tweed & Sutherland, 2007). Voor wat betreft het CHV-terrein wordt dit onderschreven door Asselbergs. Hij stelt: 'Niet één gebouw in het bijzonder, maar het ensemble aan gebouwen is wat het voormalige CHV-terrein zo bijzonder maakt.' De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, in de persoon van Nijhof, kijkt ook op deze manier naar de herbestemming van een dergelijk fabriekscomplex. De monumentale waarde van een object wordt grotendeels bepaald door de omgeving – context – waarin het zich bevindt.





2.1.1 Industrieel erfgoed

The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage (TICCIH, 2003) geeft als definitie voor 'industrial heritage', oftewel industrieel erfgoed: *'de overblijfselen van de industrialisatie welke van historische, technologische, sociale, architectonische of wetenschappelijke waarde zijn. Deze overblijfselen bestaan uit gebouwen en machines, werkplaatsen, molens en fabrieken, mijnen en plaatsen voor verwerking en raffinage, warenhuizen en winkels, plaatsen waar energie wordt gegenereerd, overgebracht en gebruikt, transport en al zijn infrastructuur, evenals plaatsen voor sociale activiteiten gerelateerd aan de industrie, zoals huisvesting, religie en educatie.'*

Industrieel erfgoed is onder te verdelen in de volgende rubrieken (TICCIH, 1978; Janssen, 2005; Jochems, 2006):

-  Immaterieel erfgoed: Herinneringen, overleveringen, gebruiken en processen.
-  Industriële producten, die eventueel nodig zijn voor het begrijpen van de industriële activiteit.
-  Roerend erfgoed: machines, gereedschap en onderdelen, alsmede geschreven, iconografische en andere bronnen met betrekking tot industriële activiteiten.
-  Onroerend erfgoed: bedrijfscomplexen, gebouwen, spoorlijnen, bruggen en landschappen. Binnen deze rubriek is een onderverdeling te maken tussen (Buchanan, 1972; Nijhof, 1996; Stratton, 2000; Jochems, 2006):
 - Productie: bedrijfsgebouwen, schoorstenen, fabrikantenvilla's, arbeidershuizen.
 - Opslag: pakhuizen, vemen, silo's.
 - Transport: bruggen, spoorwegstations.
 - Handel: winkels, beursgebouwen, banken, warenhuizen, veiling- en markthallen.
 - Openbare nutsvoorzieningen: gasfabrieken, watertorens, elektriciteitscentrales, drinkwatervoorzieningen.
 - Waterstaatkundige objecten: sluisen en stuwen.
 - Infrastructureel erfgoed: vaarwegen, havens, verkeerswegen, spoor- en tramwegen, vliegvelden.






Herbestemming van industrieel erfgoed speelt zich ook af op verschillende schaalniveaus en is volgens Nijhof (1994) in te delen in vier groepen:

-  Solitair object;
-  complex;
-  wijk/ gebied;
-  complete regio.

Bij een solitair object kan gedacht worden aan een schoolgebouw, bij een complex aan een fabriekscomplex, bij een wijk/ gebied aan een havengebied en bij een regio aan economische, sociale en ruimtelijke herbestemming van industriegebieden, bijvoorbeeld mijnbouwgebieden (Hilten-Koolhaas, 1999). Wanneer in dit onderzoek gesproken wordt over industrieel erfgoed, wordt daarmee de vierde rubriek 'onroerend erfgoed' bedoeld. Specifiek gericht op de herbestemming van het industriële bedrijfscomplex CHV-terrein.

Het herbestemmen van industrieel erfgoed naar woningen ligt wat minder voor de hand. Indien daarvan toch sprake is verschildt, niet alleen de verdiepingshoogte van een doorsnee appartement. Ook constructieve elementen kunnen deel uit maken van de te vormen woningen, bijvoorbeeld kolommen midden in een woonkamer. De omvang van industriële complexen is vaak groot, zodat er meestal niet alleen woningen worden gerealiseerd. Andere functies vinden sneller een plek in een dergelijk complex (Hilten-Koolhaas, 1999). Door hindercirkels is woningbouw op het CHV-terrein in eerste instantie al niet mogelijk, hierdoor moet gezocht worden naar een invulling met andere functies.

Severcan en Barlas (2007) stellen, dat een industrieel landschap als het CHV-terrein, zes grote voordelen kent.

-  Hun positionering binnen de bestaande stad. Deze productielocaties werden aan de randen van steden gebouwd, maar door verstedelijking werden ze onderdeel van de binnenstad.
-  Industriële landschappen zijn gesitueerd op een grote hoeveelheden land. Steeds meer openbare ruimte wordt in dichtbevolkte binnensteden opgeofferd voor commerciële doeleinden, deze landschappen bieden kansen om nieuwe gemeenschappelijke recreatiegebieden te creëren.
-  Verlaten industriële locaties hebben een potentieel bruikbare gebouwenvoorraad. Een voordeel hiervan is dat deze gebouwen door hun ruimtelijkheid voor veel soorten van hergebruik bruikbaar zijn.
-  Industrieel erfgoed heeft een symbolisch en monumentaal karakter. Wetenschappers benadrukken het belang van het behouden van monumentale structuren voor het genereren van een collectieve herinnering.
-  Industriële overblijfselen hebben een uniek ensemble aan gebouwen. De producten van de geïndustrialiseerde samenleving – schoorstenen, koeltorens, gashouders, havens en kranen – gebouwd met de constructiemethoden en –materialen van het gebied in kwestie, maken steden niet alleen herkenbaar, maar het trekt de gemeenschap om zichzelf te ‘ontdekken’.
-  Verlaten industriële gebieden zijn vaak in eigendom van publieke partijen. Dit creëert voordelen voor het behoud van het industriële erfgoed.

2.2 Geschiedenis herbestemming industrieel erfgoed

Door de jaren heen is er bij herbestemming van industrieel erfgoed veel veranderd. In Nederland kwam het herbestemmen van industrieel erfgoed relatief laat op gang. In Groot-Brittannië, waar de industriële revolutie eerder begon, is men sinds de jaren '50 actief in het herbestemmen van industrieel erfgoed. Dat in Nederland pas laat begonnen is met het herbestemmen van industrieel erfgoed heeft als voornaamste reden dat het industrialisatieproces van Nederland om verschillende redenen anders is gelopen dan in andere Europese landen.

De Gouden Eeuw in Nederland begon rond 1650 en was gebaseerd op een geavanceerde productiesector, productieve landbouw, sterk ontwikkelde scheepvaart en geavanceerde technologieën. De technologische innovatie, eens deel van de gloriejaren in de Gouden Eeuw, stagneerde tegen het einde van de achttiende eeuw, toen de eerste Industriële Revolutie in Groot-Brittannië accelereerde. Rond 1825 was Nederland veranderd van een paradijs van technologisch vernuft in een museum. Landen als België, Zwitserland en delen van Frankrijk en Duitsland volgden de Britten wel.

Dat Nederland niet kon volgen had mede als oorzaak dat Nederland vanaf 1780 voortdurend in oorlog was, voornamelijk met Engeland, en vanaf 1795 gedomineerd werd door de Fransen. Het wegwerken van de overblijfselen van de Bataafse periode en de Franse Revolutie stonden innovaties van de eerste Industriële Revolutie in de weg en nam een lange tijd in beslag (Mokyr, 2000). De verandering van de economische structuur, van het 17^e-eeuwse commercieel kapitalisme naar het industriële kapitalisme, was moeilijk (Van

Zanden, 1996). Na ingrijpende hervormingen kon Nederland in 1860 aanhaken bij de technologische doorbraken van de tweede Industriële Revolutie (Mokyr, 2000).

De industriële revolutie heeft in Groot-Brittannië, België, Zwitserland en delen van Frankrijk en Duitsland belangrijkere sporen nagelaten dan in Nederland. In het decennium na de Tweede Wereldoorlog werd in die landen het belang van de, in die tijd nog niet geboren term 'industriële archeologie' onderkend (Buchanan, 2005). Degene die deze discipline voor het eerst onder de aandacht bracht was Rix (1955). Industriële archeologie was volgens hem: '*a discipline which aims to examine the living and working environments of working people of the past by studying all monuments and tools that were constructed and used for the purpose of producing goods and services.*' Degenen, die zich in tijd bezig hielden met behoud van industriële gebouwen deden dit voornamelijk uit commerciële overwegingen, in plaats van uit educatieve of sociaal-culturele overwegingen. Industrieel archeologische waarden werden in die tijd dus vaak vernietigd (Severcan & Barlas, 2007).

De term 'industriële archeologie' is ook enigszins misleidend. Ten eerste, 'archeologie' wordt doorgaans gebruikt om te refereren naar de oudheid en 'industrie' wordt gezien als een moderne activiteit. Ten tweede is de 'industriële' component van de term niet toereikend. Het is duidelijk geworden dat het onderwerp zich buiten de grenzen van de producerende en verwerkende industrie begeeft, bijvoorbeeld 'agricultuur' wordt door auteurs als Butt & Donnachie (1979) en Harvey (1980) beschouwd als tot de industriële archeologie behorend (Minchinton, 1981).

Het begrip 'industrial archaeology' is tweeledig, stelt Palmer (2005). Enerzijds, als iedere andere vorm van archeologie, is het de interpretatie van de fysieke overblijfselen voor het begrijpen van menselijke activiteiten uit het verleden, over het algemeen het arbeidersbestaan van onze directe voorouders, ondanks dat er argumenten zijn dit verder terug in de tijd te trekken (Raistrick, 1972). Anderzijds wordt industriële archeologie gezien als een beweging die als doel heeft een significant deel van de industriële monumenten uit het verleden te behouden. Deze tweede betekenis kan beter worden beschreven als 'industrial heritage', oftewel industrieel erfgoed, zoals het in Scandinavië (Westin, 2001) en Nederland (Nijhof, 1994, 2004) wordt gebruikt. De twee begrippen worden echter in Groot-Brittannië als synoniemen gezien (Palmer, 2005).

Tot laat in de jaren vijftig zat niemand in Nederland er echt mee dat fabriekspanden en pakhuizen, die een tijdje leeg stonden, vroeg of laat gesloopt werden. In die tijd werden alleen kleinere gebouwen - solitaire objecten - in en rond binnensteden behouden door ze een andere bestemming te geven.

In 1975 is in Nederland, toen de textiel fabriek van Pieter van Doorn in Tilburg zonder onderzoek naar herbestemming gesloopt werd, de industriële archeologie geïntroduceerd. Later werd dit begrip omgedoopt tot 'industrieel erfgoed', wat beter de lading dekt en nog steeds in die vorm wordt gebruikt. Allerlei organisaties stortten zich in die tijd op het behoud van waardevol industrieel erfgoed en al snel werd duidelijk dat behoud niet mogelijk was zonder functieverandering, herbestemming dus (Nijhof, 2004).

In de jaren '70 en vroege jaren '80 van de twintigste eeuw was het nog vechten tegen de bierkaai om oude fabrieksgebouwen te behouden door herbestemming. Gebouwen die nu tot de top van het industrieel erfgoed zouden behoren, hadden toen maar zelden kans om de

sloper te ontlopen. Het doorsnee gemeentebestuur vond die grootschalige fabrieksgebouwen hinderlijke herinneringen aan het industrieel verleden, bovendien gelegen op aantrekkelijke nieuwbouwlocaties (Nijhof, 1994).

De trend vanaf de late jaren tachtig is het behoud van industriële objecten als visueel landmark, en nog weer later als vertrekpunt voor stedenbouwkundige herinrichtingsplannen. Een goed voorbeeld hiervan zijn fabrieksschoorstenen (Nijhof, 2004). Toch zijn slechts enkele schoorstenen de afgelopen decennia bewaard gebleven en gerenoveerd. De meeste zijn spoorloos uit het landschap verdwenen (Van Assche, 2004). Nog steeds ging het vooral om behoud door herbesteding van individuele gebouwen of overzichtelijke complexen (Nijhof, 2004).

In de jaren negentig is de trend verschoven van de snelle herbesteding van enkelvoudige gebouwen naar integrale transformatie en herontwikkeling van uitgestrekte gebieden, stelt Nijhof (2004). Echter, in een eerder verschenen publicatie van zijn hand uit 1994, 'Herbesteding van Industrieel Erfgoed in Nederland', stelt Nijhof dat integraal behoud van grotere bedrijfscomplexen niet tot de mogelijkheden behoort. Buchanan (2005) onderschrijft hetgeen Nijhof schreef in 2004. Hij stelt dat de aandacht is verschoven van specifieke objecten naar groepen objecten of zelfs hele landschappen van industrieel erfgoed.

2.2.1 Integrale versus partiële herbesteding

In de regel wordt er bij het behoud van industrieel erfgoed gestreefd naar integraal behoud van het volledige gebouw of complex. Voor enkelvoudige categorieën, zoals watertorens, gemalen, pakhuizen of stationsgebouwen, is dit in de praktijk ook haalbaar; op verwijdering van een doorgaans latere aanbouw na, blijft de oorspronkelijke bouwmassa bij herbesteding in tact.

Geheel anders ligt de problematiek bij oudere bedrijfscomplexen, die bestaan uit een grote verscheidenheid aan gebouwen qua ouderdom, volume, constructie, staat van onderhoud en gebruikswaarde. Grote fabriekscomplexen vormen vaak een onoverzichtelijk labyrint van aan elkaar gebouwde onderdelen, binnenplaatsen en bedrijfsstraten, van de buitenwereld afgesloten door gesloten bakstenen fabrieksmuren, onderbroken door zware hekken bij de entree.

Integraal behoud van dergelijke grote complexen is in de praktijk per definitie niet realiseerbaar gebleken. Er zijn altijd niet of minder bruikbare gebouwen vanuit de potentiële nieuwe bestemming(en) gezien, gebouwen die technisch ver heen zijn of gebouwen die verkeerd zijn gesitueerd (Nijhof, 1994).

Een voorbeeld is de Bergoss Tapijfabriek in Oss. In 1994 spreekt Nijhof zijn twijfels uit over het behouden van een stedenbouwkundig belangrijke muur en slechts enkele gebouwen van het gehele complex. De vraag die Nijhof zichzelf stelt is, in hoeverre deze restanten de moeite van het behouden waard zijn, als geïsoleerde objecten in een sterk gewijzigde ruimtelijke context. Een grondige documentatie van het gehele complex vóór sloop is in een dergelijke situatie geboden.

In 2004 schrijft Nijhof in een special van de Blauwe Kamer over het inmiddels herontwikkelde complex, dat de grove herbouw van een deel van de fabriek tot hotel, in combinatie met de nieuwbouw ernaast, een pijnlijke aanblik levert. Hij stelt, dat het project ontspoord is en dat in dit geval beter de sloper erbij gehaald had kunnen worden.

Een beter voorbeeld van een geslaagde herbestemming van industrieel erfgoed is de herontwikkeling van het Stork complex tot Hart van Zuid, in Hengelo. Daar werd ingezien dat het niet reëel is om alle gebouwen in de volledige oude staat te behouden, maar dat de sfeer en het karakter van de op het complex bedreven industrie behouden moesten blijven. Daar heeft Hengelo zijn bestaan aan te danken. Het hoort bij de stad (Kok, 2002). De cultuurhistorische waarden zijn al in een vroeg stadium geanalyseerd en gewaardeerd en dienen daarbij als belangrijke uitgangspunten in het gehele ontwikkelingsproces. Bij de herbestemming van het Stork complex is men niet vrijblijvend, maar randvoorwaardenstellend te werk gegaan. Bij herbestemming van industrieel erfgoed wordt steeds meer de nadruk gelegd op een gestaffelde, oftewel gefaseerde, planontwikkeling (Nijhof, 2004). In paragraaf 3.5 wordt verder ingegaan het gefaseerd herbestemmen van industrieel erfgoed.

Bij het herbestemmingsproces van het Stork complex is, behalve de bedrijfsbebouwing, ook de bestaande infrastructuur in het stedenbouwkundige masterplan opgenomen. Asselbergs (1995) stelt dat iedere voorstudie naar de herbestemming van een dergelijk complex allereerst bestaat uit onderzoek naar mogelijkheden tot inweven van de infrastructuur van het complex in de bestaande infrastructuur van een stad. “Je moet het zien als een soort operatie, waarbij niet alleen een orgaan wordt ingeplant, maar ook de bloedbanen en spieren allemaal worden aangesloten. [...]. Als niet uitdrukkelijk ‘gebiedsgericht’ wordt gewerkt, kan de operatie jammerlijk mislukken.”

2.2.2 Behoud door ontwikkeling




Omdat herbestemming en herontwikkeling inmiddels als de strategieën gelden voor duurzaam behoud van industrieel erfgoed, lijkt het adagium van de Nota Belvedere (1999) ‘Behoud door ontwikkeling en ontwikkeling door behoud’ voor dit werkveld uitgevonden. Nog steeds groeit de vraag naar wonen, werken en uitgaan in oude industriële gebouwen. De vraag naar deze locaties is ondertussen zo groot, dat deze in de Randstad en de grote steden daarbuiten het aanbod overstijgt. De spreekwoordelijke vijver is inmiddels behoorlijk leeggevestigd. Marktpartijen azen op interessante locaties die nu nog volop in bedrijf zijn en dus nog niet op de markt komen. De markt kan verruimd worden als de vroegnaoorlogse bedrijfsbebouwing eenzelfde waardering krijgt als de vooroorlogse fabrieken nu, zo stelt Nijhof (2004). Uit onderzoek van Kuipers (2007) blijkt dat, naast de rationele waarden, de emotionele waarden een grote rol spelen in de herbestemmingspotentie van vroegnaoorlogse bedrijfsbebouwing. Daarmee maken deze complexen, met de tijd, een kans om voor herbestemming in aanmerking te komen. Of emotie ook een rol speelt in de waardering van vooroorlogse fabrieken op herbestemmingspotentie wordt in dat onderzoek niet beschreven, dit onderzoek komt hier later wel op terug.

De concurrentie voor het aankopen van deze interessante locaties is groot. Dit neemt een prijsopdrijvend effect met zich mee. Alleen grootschalige en complexe locaties zijn nog voor een redelijke prijs te koop. Door het prijsopdrijvende effect moet er een grotere investering worden gedaan en daardoor moet er meer terugverdiend worden. Economisch minder goed herbestembare, maar waardevolle onderdelen van een locatie zullen in de planontwikkeling vaker plaats moeten maken voor nieuwbouw.

Ondanks dat herbestemming een steeds vaker voorkomend begrip is, worden nog steeds waardevolle industriële gebouwen gesloopt, zonder dat serieus is gekeken naar herbestemming. Dit betreft voornamelijk publiekelijk laaggewaardeerde gebouwen, zoals silo's voor graan en veevoeder en vroegnaoorlogse fabrieksgebouwen (Nijhof, 2004). Maar zoals uit het onderzoek van Kuipers (2007) blijkt, hebben ook deze vroegnaoorlogse fabrieksgebouwen herbestemmingspotentie.

Terugkijkend op bijna dertig jaar herbestemming van industrieel erfgoed in Nederland kan, volgens Nijhof (2004), een positieve balans opgemaakt worden, met de nadruk op het laatste decennium. Slopen kost tegenwoordig ook veel geld en dat het proces af en toe vastloopt is helemaal geen ramp.

Toch is de procesgang vaak de oorzaak van herbestemmingen die mislukken. Oorzaken hiervan zijn:

-  een succesvolle herbestemming is vaak afhankelijk van de planologische besluitvorming; een gebouw dat is wegbestemd of waar een driemaal groter volume mag worden neergezet, is feitelijk al verloren;
-  verkeerde ideeën die partijen over elkaar hebben en die belemmerend werken;
-  het juridische hinderlijke gat van de directe omgeving van beschermde monumenten, dat tussen object- en gebiedsbescherming ligt.

2.2.3 Silolandschappen

De silo neemt een aparte plaats in de industriële bouwgeschiedenis in. Het is wellicht het meest voorkomende industriële bouwtype in ons land. Silogebouwen zijn in het landschap altijd dominant aanwezig en dat is niet onopgemerkt gebleven bij de kenners en liefhebbers van industrieel erfgoed. Deze belangstelling is pas vrij recent gekomen. Achter de gebouwen gaat vaak een voor de leek onzichtbare geschiedenis schuil van een belangrijke bedrijfstak. Over het algemeen worden silo's echter niet 'mooi' gevonden. Het zijn vaak ontoegankelijke, raamloze, massieve molochen, meestal van beton.

De laatste jaren heeft bovendien een enorme schaalvergroting plaatsgevonden en in de veevoederindustrie is deze nog steeds gaande. Hierdoor gaat het functieverlies bij dit bouwtype nog onverminderd voort.

Herbestemming van silocomplexen lijkt een moeilijk en kostbaar proces, waaraan door de kopers vaak als laatste wordt gedacht. Silo's zijn vaak gelegen op strategische locaties, geschikt voor lucratieve appartementen of kantoren. Sloop en nieuwbouw is sneller en minder risicovol voor beleggers en ontwikkelaars dan herbestemming.

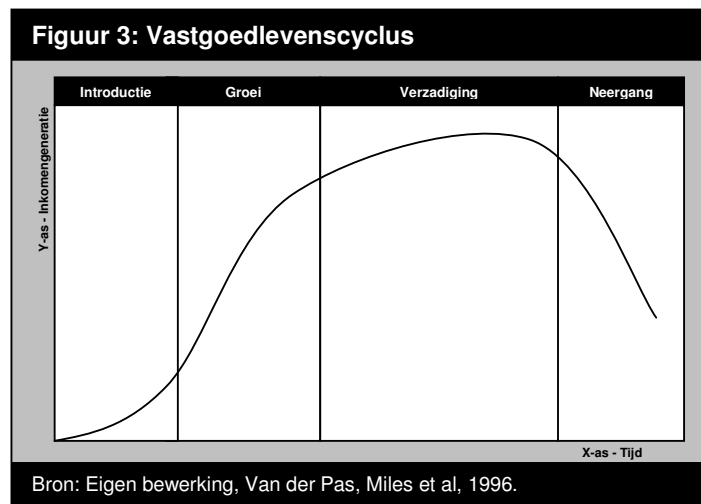
Waar herbestemming van fabrieksgebouwen, pakhuizen, watertorens of stations allang gangbaar is geworden, verdwijnen dan ook nog steeds waardevolle silocomplexen, zonder dat de mogelijkheden van herbestemming serieus zijn onderzocht. Binnen de samenleving groeit de waardering van silo's de laatste jaren echter snel. Er komen inmiddels steeds meer verzoeken binnen tot bescherming van dit bebouwingstype en ook zijn er prachtige voorbeelden van herbestemde silocomplexen, zoals de hippe discotheek 'Now and wow' in Rotterdam, de Silo in Groningen of de toonzalen van Axel Vervoordt aan 'het Kanaal' bij onze zuiderburen. Deze voorbeelden zijn tot op heden weliswaar uniek, maar de markt voor dergelijke locaties groeit sterk (Loeff & Steltman, 2004).

2.3 Wat betekent herbestemming?

De oorzaak van de herbestemmingsopgave is in eerste instantie de mismatch tussen de economische levensduur en de bouwtechnische levensduur van een gebouw (Hilten-Koolhaas, 1999). Dit is echter niet de enige oorzaak, niet-economische redenen, bijvoorbeeld politiek of cultureel, spelen een wezenlijke rol in de overweging een gebouw te behouden of te vervangen. Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

In figuur 3 wordt de levenscyclus van een gebouw, welke ook van toepassing is op de levenscyclus van industrieel erfgoed, en het herbestemmingsproces behandeld.

Op de x-as is de tijd weergegeven, op de y-as het inkomen dat het pand genereert. Er kunnen verschillende fasen onderscheiden worden; de introductiefase, de groeifase, de verzadigingsfase en de neergangsfase.



De introductiefase is in principe de kortste fase, het betreft namelijk de periode waarin het pand gebouwd wordt. Daarna volgt de groeifase, waarin het gebouw volledig gebruikt gaat worden. Deze fase gaat over in de verzadigingsfase, het gebouw wordt zo optimaal mogelijk gebruikt, er is geen of weinig sprake van leegstand en daaruit voortvloeiende inkomstenverliezen. De lengte van de verzadigingsfase kan per

pand sterk verschillen. De neergangsfase is de laatste fase en dit is de fase waar de economische levensduur en de bouwtechnische levensduur met elkaar in conflict raken. Het intreden van deze fase kan verschillende redenen hebben; het gebouw voldoet niet meer aan de eisen van de moderne tijd of de locatie van het gebouw voldoet niet meer. Herontwikkeling of herbestemming van het gebouw brengt het pand weer opnieuw in de introductiefase.




De bouwtechnische levensduur wordt voornamelijk bepaald door de duurzaamheid van de materialen en de gebruikte constructies. Uit optimalisatieoverwegingen zouden de economische en bouwtechnische levensduur ongeveer overeen moeten komen. Wanneer een pand economisch in de neergangsfase is gekomen en bouwtechnisch ook niet meer optimaal is, is een besluit tot sloop snel genomen. De meeste gebouwen zijn bouwtechnisch gezien echter nog niet 'op'.

De industriële complexen die onder de noemer industrieel erfgoed vallen, zijn doorgaans tussen 1850 en 1940 gebouwd. Ze kenmerken zich bijna allemaal door een zeer lange bouwtechnische en een kortere economische levensduur, de neergangsfase is ingetreden. De gebouwen uit die tijd werden 'gebouwd voor de eeuwigheid', waardoor in verhouding tot de bouwtechnische levensduur er te snel leegstand optrad. Deze mismatch tussen de economische en bouwtechnische levensduur zorgt voor de huidige herbestemmingsopgave.

Cultureel erfgoed – en dus industrieel erfgoed – heeft echter twee functies, een economische en een, door Hilten-Koolhaas (1999) buiten beschouwing gelaten, culturele functie, inclusief

sociale en politieke factoren (Graham, 2002). Economisch gezien wordt erfgoed gebruikt voor het stimuleren van toerisme, economische ontwikkeling en urbane en rurale herontwikkeling. Erfgoed wordt echter ook gezien als een wetenschap, een cultureel product en een politiek middel. Erfgoed heeft dus ook een cruciale sociale en politieke functie (Graham et al., 2000).

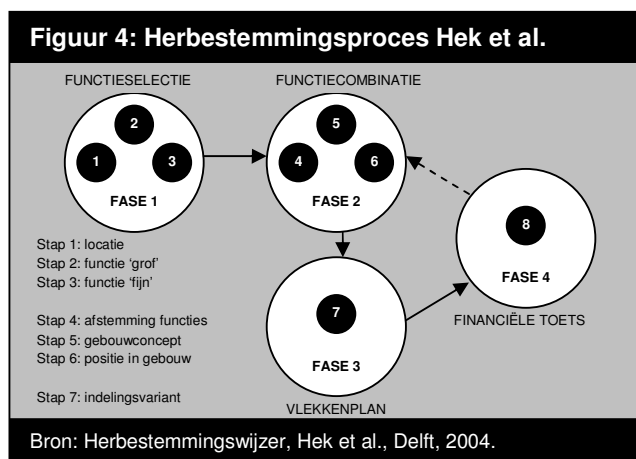
De herbestemmingsopgave van industrieel erfgoed bestaat zoals gezegd niet alleen uit de mismatch tussen de economische en de bouwtechnische levensduur, zoals gesuggereerd door Hilten-Koolhaas (1999). Industrieel erfgoed is van nature een dynamisch concept, dat constant onderhevig is aan verandering. Het is onrealistisch te proberen om alle functies, die geassocieerd worden met een bepaalde tijdperiode, in hun totaliteit te behouden. Industrieel erfgoed is per definitie een overblijfsel van industriële processen en vervoerssystemen, die verouderd zijn of hun originele functie hebben verloren. Iedere poging tot herbestemming van een dergelijk erfgoed gaat in tegen de normale tendens van ontwikkeling en vereist dus een speciale rechtvaardiging. Deze rechtvaardiging kan uit verschillende criteria worden afgeleid (Buchanan, 2005).

-  Industrieel erfgoed kan een landschap interessanter en aantrekkelijker maken dan het zou zijn zonder dat speciale karakter of eigen identiteit.
-  Industrieel erfgoed verhoogt, in commercieel opzicht, de toeristische waarde van een gebied en daarmee het economische welzijn van de gehele lokale gemeenschap.
-  Industrieel erfgoed heeft een educatieve functie en wordt meer en meer belangrijker in een maatschappij die oorspronkelijk geworteld is in de industriële sector, maar die daar steeds meer van ontgroeit.

Binnen de educatieve functie kan nog een stap verder gegaan worden door te stellen dat dergelijke kennis essentieel is voor het begrijpen van onszelf als evoluerende maatschappij en dat, zonder het verleden te sentimentaliseren of te verheerlijken, enige empathie met de problemen en prestaties van onze voorouders noodzakelijk is om niet dezelfde fouten te maken en verder te bouwen op de basis die zij gelegd hebben (Buchanan, 2005).

2.3.1 Herbestemmingsproces

Wanneer tot herbestemming wordt besloten treedt het herbestemmingproces in werking, hiervan zijn verschillende modellen beschikbaar. In het kader van dit onderzoek is het niet van belang de verschillende herbestemmingsmodellen naast elkaar te bespreken.



Daarentegen is het wel van belang dat een beeld wordt gegeven van hoe een dergelijk proces er in de praktijk uit kan zien. De nadruk ligt hierbij op 'kan', omdat een herbestemming een cyclisch en iteratief proces is en daarmee dus moeilijk voorspelbaar. De herbestemmingswijzer (Hek et al., 2004) bepaalt in het vroegste stadium de mogelijkheden tot herbestemming van een gebouw. Dit proces treedt in op het moment dat in de beheers- en


exploitatiefase van het vastgoedontwikkelingsproces is besloten tot herbestemming. In het vroegste stadium, kan er met globale kennis van het gebouw en de locatie, een nieuwe en onderbouwde invulling gevonden worden.


In de eerste fase worden de meest geschikte functies stapsgewijs geselecteerd. De beoordeling vindt plaats op basis van locatie, maatschappelijke, technische, financiële en procedurele haalbaarheid. Door de functies te selecteren van grof naar fijn, wordt voorkomen dat functies die niet geschikt zijn voor het gebouw, worden getoetst aan alle vormen van haalbaarheid. De geselecteerde functies uit de eerste fase, worden in fase 2 afgestemd en gecombineerd. In fase 3 worden verschillende indelingsvarianten functioneel onderzocht. In de laatste fase volgt een financiële toets. Als blijkt dat het onderzochte concept financieel niet haalbaar is, gaat men in de methodiek één of meerdere stappen terug om een ander concept te creëren en dit vervolgens weer financieel te toetsen.

2.3.2 Actoren

Donaldson en Preston (1995) omschrijven stakeholders als personen en groepen met gelegitimeerde interesse in procedures en/ of substantiële aspecten van activiteiten van een organisatie. De Bruijn, Ten Heuvelhof en In 't Veld (2002) stellen dat een initiatiefnemer tot een verandering, afhankelijk is van andere partijen. Wanneer deze zich niet laten overtuigen door inhoudelijke argumenten van de initiatiefnemer of de eigen opvattingen te weinig terugzien in de voorgestelde verandering, zullen zij de projectplanning frustreren. Pas wanneer deze andere partijen de eigen opvattingen herkennen in de definitie van een probleem en een oplossing, zullen zij hier steun aan verlenen. Feitelijk zijn alle betrokken partijen op de een of andere manier met elkaar verbonden of zelfs op elkaar aangewezen. Het is voor een enkele partij vrijwel onmogelijk om de eigen doelstellingen te realiseren zonder concessies te doen (BCI, 2004).

Problemen kunnen zich voordoen wanneer het een dynamische activiteit betreft. Een projectbenadering is niet mogelijk en dus is een procesbenadering gewenst. Deze dynamiek kan zowel interne als externe oorzaken hebben:

 *Externe dynamiek:* een activiteit begint als een project, maar ontwikkelt zich tot een proces, omdat externe partijen, die hun eigen probleemdefinities en oplossingen inbrengen, zich bemoeien met het project.

 *Interne dynamiek:* een activiteit begint als een project, maar ontwikkelt zich tot een proces omdat de projecteigenaar tijdens het project leert dat het probleem veelomvattender of complexer is dan hij had gedacht.

Het bovenstaande vergt een proces van interactie tussen partijen: zij moeten overleggen en onderhandelen over het bepalen van problemen en oplossingen. Onderling vertrouwen is noodzakelijk voor een succesvolle herbestemmingsoperatie (Nelissen et al., 1999). Een goede communicatiestrategie is hierbij van groot belang. De benodigde strategie vertoont grote overlap met de marketingstrategie voor gebiedsontwikkeling. Eigen succes moet je maken en vooral ook communiceren (Boon, 2008). Daarbij dient in het achterhoofd gehouden te worden, dat in de omgeving van industrieel erfgoed twee wezenlijk verschillende sporen naast elkaar lopen. Dit zijn het creatieve netwerkspoor en het formeel-bestuurlijke en planologische spoor. Met beide groepen moet goed gecommuniceerd worden, zodat het belang van beide sporen duidelijk wordt (Belvedere, 2008 - A). Door Saris et al. worden dit de transactie- en interactie-as genoemd. Op de transactie-as kunnen zich

commerciële partijen bevinden die sterk marktgericht zijn, terwijl op de andere as experimentele kunstenaars bezig zijn interactie te organiseren. Deze combinatie van partijen kan synergetisch zijn, maar ook conflictueus.

Onder samenwerking wordt door Bax, Pröpper en Litjens (2003) de bewuste afstemming van individuele doeleinden en handelingsplannen van de betrokken actoren verstaan. Het gaat daarbij om het bundelen van krachten gericht op het bereiken van een gemeenschappelijk doel. In het geval van dit onderzoek is dat het zo effectief mogelijk samenwerken met verschillende stakeholders – actoren – om de herbestemming van het CHV-terrein zo optimaal mogelijk te laten verlopen.

Rondom het centrale onderwerp 'cultureel erfgoed' bewegen zich talrijke partijen. Niet alleen de projectontwikkelaar en de belegger, maar ook vele andere partijen uit de publieke en private sector. Elk van de partijen heeft een eigen doelstelling, een eigen visie, een eigen actiologica en een eigen strategie en tactiek. De visie en benadering van elk van de partijen overlappen elkaar hier en daar, maar laten vaak ook tegenstrijdigheden zien. Feitelijk zijn al deze betrokken partijen op de een of andere manier met elkaar verbonden of zelfs op elkaar aangewezen. Het is voor een enkele partij vrijwel onmogelijk om onverkort de eigen doelstellingen te realiseren. Men heeft met andere belangen te maken die op de een of andere manier in het project tot gelding moeten komen. Elke partij heeft bepaalde opvattingen over de wenselijkheid en aard van de herbestemming (BCI, 2004).

Omdat de herbestemming van het CHV-terrein een dergelijk dynamisch probleem is, is het van groot belang betrokken actoren in kaart te brengen en vast te stellen welke probleemdefinities en oplossingen zij hanteren. De actoren binnen het herbestemmingsproces van het CHV-terrein zijn echter zeer divers. Hierdoor is het niet mogelijk deze actoren naast elkaar te benoemen. De verschillende actoren worden in verschillende delen van deze rapportage behandeld. In het volgende schema is opgenomen *wie* de verschillende actoren zijn, *wat* hun rol is en *waar* in deze rapportage ze behandeld worden.

Wie?	Wat?	Waar?
Bouwbedrijf Van de Ven	Eigenaar van het terrein en initiatiefnemer van de herbestemming van het CHV-terrein.	Doorlopend
VRM	Beleidsmaker. Kan eventueel een ondersteunende rol spelen in het herbestemmingsproces.	3.2 – 3.5
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	Adviserende rol in de persoon van Dhr. Nijhof. Heeft het proces van benoeming tot Rijksmonument geleid.	2.1 – 3.6.2
Provincie Noord-Brabant	Beleidsmaker en initiator van de Subsidieregeling restauratie Monumenten 2009.	3.6
5-sterrenregio Noordoost-Brabant	Om de economische potentie van het gebied optimaal te benutten ontwikkelden gemeenten, de Kamer van Koophandel, het onderwijs en het bedrijfsleven dit plan. Iedere ster staat voor een economisch speerpunt: food, machines & systemen, logistiek, zorg & farma en toerisme.	3.8
Gemeente Veghel	Beleidsmaker. Specifiek de initiator van de ontwikkeling van Veghel-centrum aan de hand van het haltermodel.	1.2.4, 3.7
Monumentenzorg	Beoordelaar restauratieplan graansilo Wiebenga	3.6.2
Welstandscommissie	Beoordelaar restauratieplan graansilo Wiebenga	3.6.2
Denktank van Betrokken Veghelaren	Telt 18 leden, veelal uit het Veghelse bedrijfsleven. Voelen zich sterk betrokken bij Veghel en maken zich zorgen over de ontwikkelingen of juist het uitblijven daarvan.	4.2.3
NPF Architects	Samenwerkingsverband tussen BAS Architectuur en Leenders Architecten, uit Veghel. Advies en tekens van verschillende (toekomstige) plandelen.	2.3.3
Cehave Landbouwbelang	Voormalig eigenaar, naamgever (CHV-terrein) en feedproducent in Veghel. Dochter van de NCB.	1.2
Theater De Blauwe Kei	Theater in Veghel, gevestigd bij het gemeentehuis. Door de keuze voor het haltermodel voor Veghel-centrum behoort verhuizing naar Noordkade/ CHV-terrein tot de mogelijkheden.	1.2.4, 2.3.3, 4.1.5, 4.2.3, 5.1.3, 5.2.2
ZLTO	Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie. Voormalige NCB is hier in opgegaan.	1.2, 4.2.3
Agro & Co Brabant	Samenwerkingsverband tussen ZLTO, Rabobank en provincie Noord-Brabant.	3.8
Rabobank Veghel-Uden	Partner binnen Agro & Co, met ZLTO en provincie.	1.2 – 3.8
FrieslandCampina/ DMV	Grote Nederlandse zuivelcoöperatie, producent van ingrediënten. Tevens producent van hindercirkel, waardoor woningbouw niet mogelijk is.	1.1, 1.2.3, 3.8, 4.2.3
Van Heeswijk Mengvoeders	Feedproducent en producent van hindercirkel, waardoor woningbouw niet mogelijk is.	1.1
Jumbo Supermarkten	Supermarktketen, met hoofdvestiging in Veghel.	3.8, 4.2.3
Hutten Exclusieve Catering	Landelijke catering. Medeoprichter Foodregio Uden-Veghel.	3.8, 4.2.3
Maison van den Boer	Landelijke catering.	3.8, 4.2.3
Sligro Food Group	Groothandel en supermarkten. Hoofdkantoor in Veghel en toenmalig CEO Slippens had in 2003 het idee voor een foodmuseum in Veghel.	3.8, 4.2.3
Mars	Producent van tussendoortjes. Europees hoofdkantoor in Veghel. Medeoprichter Foodregio Uden-Veghel.	3.8, 4.2.3
Stichting MiK	Stichting Meierijse Instellingen voor de Kunsteducatie. Hieronder valt ook de Veghelse Muziekschool.	5.1.3
Instituut Pieter Brueghel	Kustencentrum, waarbij alle vormen van kunst- en vormgeving door middel van cursussen, workshops en tentoonstellingen aan bod komen.	5.1.3
SIEMei	Stichting Industrieel Erfgoed Meierij, gevestigd op het CHV-terrein en brengt daar met authentieke voorwerpen, het industriële verleden van de Meierij in beeld.	2.3.3, 4.2.1

2.3.3 Driefasenmodel

Omdat het herbestemmingsproces dikwijls een proces van jaren is, is het van groot belang, dat tijdens de verschillende ontwikkelingen de grondwaarde wordt vergroot, maar het belangrijkste hierin is wel het vergroten van de aantrekkelijkheid van de locatie. Het door Twynstra Gudde ontwikkelde driefasenmodel biedt een leidraad om de aantrekkelijkheid van een dergelijke locatie als het CHV-terrein te vergroten (Schönau & De Bruijne, 2008). Binnenstedelijke locaties met industrieel erfgoed lenen zich niet eenvoudig voor een directe herontwikkeling vanwege diverse belemmeringen, zoals verouderde of onveilige opstallen. Wanneer de ontwikkelingslocatie vanuit strategische overwegingen in eigendom moet worden gehouden, wordt het realiseren van grondwaardestijging en een vergrote aantrekkelijkheid belangrijk.

Ondanks dat het driefasenmodel ontwikkeld is voor partijen die niet alleen economische, maar ook maatschappelijke doelen nastreven, is het model ook toepasbaar op commerciële partijen in een dergelijke situatie. Commerciële partijen streven bij de herbestemming van industrieel erfgoed namelijk een maatschappelijk doel na, het behoud van het industriële erfgoed voor de huidige en toekomstige generaties.

Testfase – In gebruik geven

Het model onderscheidt een eerste fase die vooral gericht is op het in gebruik geven van het gebouw en een beweging op gang te brengen. Deze testfase kenmerkt zich door tijdelijke verhuur. Met minimale middelen wordt geprobeerd een dynamiek op gang te brengen. Het realiseren van een aantrekkelijk klimaat is het uitgangspunt. Dit wordt onderschreven door Nijhof (2004). Naarmate transformatieprocessen complexer worden, de gebieden groter en de tijdsduur langer, wordt tijdelijk gebruik steeds belangrijker. Tal van partijen hebben voordeel van tijdelijk gebruik, zoals bezoekers, gebruikers en eigenaar, en het leidt bovendien tot een breder draagvlak voor behoud en herbestemming, omdat complexen en gebieden die vroeger als gesloten enclaves ontoegankelijk waren, nu bij het publieke domein worden betrokken. Dit wordt ook wel het creatieve netwerkspoor genoemd (Belvedere, 2008 – A) of de interactie-as (Saris et al., 2008).

Een vereiste is een proces dat ruimte creëert om nieuwe mogelijkheden te ontdekken. Dit proces moet door actoren gezamenlijk worden ondernomen, zodat de uitkomsten ook draagvlak hebben. De nieuwe identiteit van het gebied komt voort uit de combinatie van de kenmerken van de locatie, de creatieve clusters en wat het genetisch materiaal van de stad genoemd kan worden (Saris, Dommelen & Metze, 2008). Het voorgaande wordt onderschreven door Boon (2004), directeur van de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed (BOEi). Hij zegt: “Je moet klein beginnen, met tijdelijke functies en tijdelijk onderhoud, zodat er een beetje leven in de brouwerij komt, daarna ga je steeds van plan naar plan.”

Op het CHV-terrein is het proces van in gebruik geven in volle gang. Met gebruikmaking van het vigerend bestemmingsplan en visie op de toekomst worden verschillende deelprojecten opgepakt. Naast dat een deel van het fabrieksterrein door Cehave Landbouwbelang wordt teruggehuurd van Bouwbedrijf Van de Ven voor de productie van ingrediënten van veevoeder, hebben verschillende bedrijven en instellingen hun intrek genomen op het terrein.

Onlangs is de Stichting Industrieel Erfgoed Meerij (SIEMei) opgericht, met als thuisbasis het voormalige magazijn voor klein zakgoed. Dit magazijn herbergt tevens het Museum voor Industrieel Erfgoed, een initiatief van deze stichting. De intentie is om een dynamisch museum te realiseren, waarbij bezoekers dingen kunnen aanraken of demonstraties worden gegeven met oude machines. De opening moet halverwege september van dit jaar plaatsvinden, maar inmiddels zijn al 40 vrijwilligers in tal van functies actief.

Daarnaast hebben bedrijfjes als ROEM Advies in Beleving (evenementen) en De Schets (atelier en educatie) hun intrek genomen in aan het museum grenzende ruimten. In de voormalige aardappel- en pootgoedopslag heeft Bi-Tech (buisen, staal en componenten) een opslagruimte gehuurd.

De presentatie van het programma van het nieuwe theaterseizoen van theater De Blauwe Kei heeft op het CHV-terrein plaatsgevonden. Deze presentatie aan de Vrienden van De Blauwe Kei werd gegeven samen met een theatrale rondleiding over het CHV-terrein; op verschillende locaties op het terrein werden voorstellingen gegeven.

Het terrein is beschikbaar gesteld voor het jaarlijkse kinderevenement 'Bouwdorp Veghel in Hout'. Hierbij worden een week lang activiteiten georganiseerd voor ca. duizend kinderen. Dit evenement kon aanvankelijk niet doorgaan, omdat de andere locatie – aan de Vorstenbossheweg – om veiligheidsredenen niet was goedgekeurd.

GroEIFase – Concept uitbouw

De tweede fase biedt de grootste waardesprong, wanneer een concept gevormd wordt rond de gebruikers die reeds een imago voor de locatie hebben opgebouwd. In de omgeving wordt gezocht naar huurders of partners, die een bijdrage kunnen leveren aan het concept van de locatie. In deze fase groeien de investering, de huuropbrengsten, het nagestreefde rendement en het serviceniveau voor de gebruikers.

Uit het artikel van Schelten, Van der Voordt en Koppels (2008) blijkt dat er bij het denken vanuit een concept veel te winnen valt. Voor een soepel verlopende planvorming is het belangrijk dat al in een vroeg stadium heldere uitgangspunten en randvoorwaarden worden geformuleerd. Deze moeten geformuleerd worden in samenspraak met alle betrokken partijen. Dit is essentieel om het risico van voortijdig afhaken van deze partijen te reduceren. Partijen moeten bereid zijn elkaars risico af te dekken en ruimte te geven aan de ontwikkeling van de nieuwe economie. Er ontstaan dan mogelijkheden om de herontwikkeling te laten plaatsvinden op marktconforme wijze tegen lagere publieke kosten. Hierdoor ontstaat een lager risicoprofiel en daarmee een grotere kans op waardevorming (Saris et al., 2008).

Het ontwikkelen van een concept voor het CHV-terrein bevindt zich in de experimentele fase. Er wordt geïnformeerd bij verschillende marktpartijen om deze als partners in de ontwikkeling van een cultuurcluster te betrekken. Zoals Macleod (2000) stelt zijn netwerken, ondernemerschap, samenwerking, onderlinge afhankelijkheid en een gezamenlijke visie, de essentiële eerste vereisten voor een succesvolle gebiedsontwikkeling en economische impuls aan de regio. Een concreet voorbeeld van een dergelijke zoektocht naar partners in deze conceptontwikkeling wordt gegeven in paragraaf 4.2.3.

Over mogelijke invullingen van de bestaande gebouwen en open ruimtes op het terrein wordt druk gebrainstormd en de eerste schetsen hiervan zijn uitgewerkt door een samenwerkingsverband van de Veghelse architectenbureaus BAS Architectuur en Leenders Architecten. Deze bureaus zijn verenigd onder de naam NPF Architects, genoemd naar de

NPF-toren op het CHV-terrein. In bijlage 2 zijn verschillende schetsen weergegeven om een duidelijk beeld te geven van hoe de herbestemming van het CHV-terrein er uit zou kunnen zien.

Ook is duidelijk dat op het CHV-terrein een tweede centrum van Veghel moet ontstaan. Dit centrum moet complementair zijn aan het huidige winkelgebied en wordt een uitgaanscentrum met de nadruk op cultuur. In het kader hiervan verhuist Theater De Blauwe Kei van het Raadhuisplein naar het CHV-terrein. Ook instellingen als MiK (muziekschool) en Pieter Brueghel (kunsteducatie) zouden hier een plek moeten krijgen, deze instellingen staan op het punt om samengevoegd te worden. Maar beide instellingen zijn het hier nog niet over eens, zij kiezen onverkort voor een 'campus' op de huidige locatie, het Prins Willem-Alexandersportpark. Beide directeuren stellen dat er kansen liggen op het CHV-terrein, maar dat het samenbrengen van cultuureducatie en cultuur entertainment niet werkt (Brabants Dagblad, 2009 – A). Zij stellen dat de eigen identiteit daardoor moeilijker behouden kan worden. Ook is men bang dat de realisatie van een cultuurcluster op het CHV-terrein minimaal vijf jaar gaat duren, terwijl een nieuwe locatie urgent is, gezien de staat van de huidige muziekschool.

Ontwikkelingsfase – Volledige herontwikkeling

Tot slot wordt gekomen tot volledige herontwikkeling, waar bredere functies worden toegevoegd die de businesscase rondmaken. Bouwbedrijf Van de Ven wil het terrein dynamisch en organisch laten groeien. Hiermee wordt bedoeld dat het terrein niet in een keer in zijn geheel wordt herontwikkeld, maar dat verschillende plandelen apart, maar niet los van elkaar, worden ontwikkeld. Zo is men reeds begonnen met de restauratie van het voormalige hoofdkantoor, welke voor verhuur beschikbaar komt, en ook andere bruikbare bebouwing is gerestaureerd, zodat deze bruikbaar is voor de partijen die op het moment van dit onderzoek hun intrek hebben genomen.

De drie onderscheiden fasen in het geleidelijke proces van waardeontwikkeling kunnen niet los van elkaar gezien worden. Er zijn geen strakke lijnen te trekken tussen de verschillende fasen, de scheidslijnen zijn vloeiend.

Alles overkoepelend in deze drie fasen is het herbestemmingsproces. Voor een succesvol realiseren van de strategie is een ondernemende coalitie nodig van drie partijen, stelt Renée Hoogendoorn (in: Saris et al., 2008). Markt, gebruikers en overheden dienen goed geïnformeerd over elkaars wensen en verwachtingen, een perspectief te formuleren en uit te voeren. "De opgave ligt vooral in de vraag hoe je het proces zo organiseert dat alle partijen op een goede manier om tafel zitten en naar een goed resultaat werken", zegt Boon (in: Blauwe Kamer, 2004).

3 DE BELEIDSCONTEXT

In dit hoofdstuk komt de nationale beleidscontext aan bod, waarbinnen de herbestemming van het CHV-terrein in Veghel moet worden gezien. Allereerst komt de Nota Belvedere (1999) aan bod. Dit is een overkoepelende benadering ten aanzien van cultuurhistorie en de ruimtelijke inrichting van Nederland. De Nota Ruimte (2006) en het Actieprogramma Ruimte en Cultuur (2005) borduren hier op voort en worden daarna behandeld.

3.1 Nota Belvedere

‘Nota Belvedere; beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting’ met haar credo ‘behoud door ontwikkeling’ is een voornemen van de Nederlandse Rijksoverheid om meer samenhang te creëren tussen cultuurhistorie en de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland. De nota geldt niet als strikte richtlijn, maar als een inspirerende visie die een richting voor het denken over en dagelijkse omgang met het historisch erfgoed geeft. De precieze invulling van deze visie laat Belvedere over aan andere bestuursniveaus en sectorale eenheden.

In de Nota Belvedere worden de afzonderlijke visies op cultuurhistorie, die leefden op diverse overheidsdepartementen, tot een eenheid gemaakt. Het is tot stand gekomen door samenwerking van de ministeries OC&W, VROM, LNV en V&W.

De Nota Belvedere bouwt voort op de verschillende voornemens en uitspraken die zijn verwoord in ‘Cultuurnota 1997-2000, pantser of ruggengraat’, ‘Nota over Architectuurbeleid 1997-2000, de architectuur van de ruimte’, ‘Structuurschema Groene Ruimte’, ‘Actualisering van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra’ en ‘Startnota Ruimtelijke Ordening 1999, de ruimte van Nederland’.

De nota is een voorbode van nadere uitwerking en uitspraken over de concrete inzet van middelen voor specifieke gebieden en maatregelen die in de daaropvolgende nota’s werden verwacht: ‘Nota Ruimte’, ‘Actieprogramma Ruimte en Cultuur’, ‘Nota Natuur, Bos en Landschap in de 21^{ste} eeuw’, ‘Nota Vitaal Platteland’ en ‘Structuurschema Groene Ruimte’ (Labuhn, 2008; Nota Belvedere, 1999).

In de Nota Belvedere wordt een aanzet gegeven voor een beleidssystematiek, uitgaande van gradaties in cultuurhistorische waarden en gradaties in ruimtelijke dynamiek. De concrete invulling van dit model vindt plaats in het kader van de Nota Ruimte; in deze nota ligt het zwaartepunt op de cultuurhistorische waardering en de formulering van de uitgangspunten voor toekomstig cultuurhistorisch, ruimtelijk beleid. De ‘Nota Ruimte’ heeft betrekking op de case ‘CHV-terrein’ en wordt later in deze paragraaf behandeld.

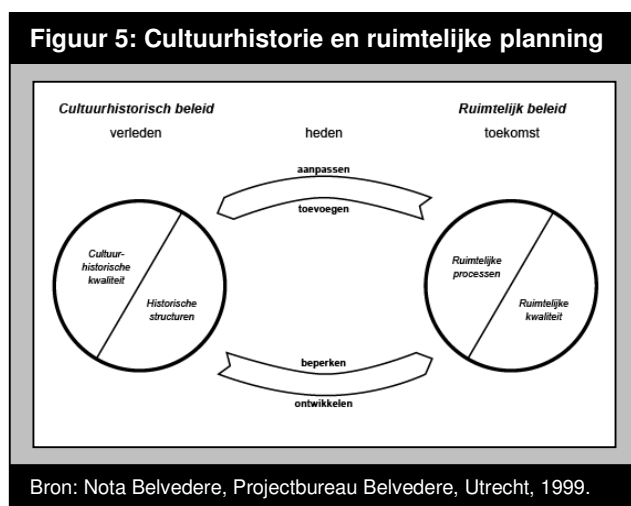
Als instrument en methode voor cultuurhistorische waardering wordt de Belvederekaart gepresenteerd, de Cultuurhistorische Waardenkaart van Nederland. De kaart is gebaseerd op deskundige beoordelingen door het Rijk en de provincies, vanuit de drie betrokken invalshoeken: archeologisch, historisch-(steden)bouwkundig en historisch-landschappelijk. De kaart onderscheidt gebieden met sectorale cultuurhistorische waarden en de Belvederegebieden met gecombineerde cultuurhistorische waarden. De kaart vormt de basis voor het gebiedsgerichte beleid (Nota Belvedere, 1999).

Met betrekking tot het CHV-terrein zegt de Cultuurhistorische Waardenkaart (2009 – A) dat het onderdeel uitmaakt van historische stedenbouw. Dit betreft de industriële nederzetting die daar eind 19^e, begin 20^e eeuw rond de haven is ontstaan. Hierop wordt in paragraaf 6.1 verder ingegaan, bij de behandeling van de historie van het CHV-terrein.

3.1.1 Hoofddoelstelling

‘De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte, en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.’

Deze doelstelling is tweeledig. Het eerste deel gaat over de Belvederevisie: de verbinding van erfgoed en ruimtelijke ontwikkelingen. Het tweede deel gaat over de manier waarop de overheid sturing wil geven aan de concrete uitvoeringen van de visie.



‘De cultuurhistorische identiteit wordt sterker richtinggevend voor de inrichting van de ruimte...’

Er wordt gesproken van een trendbreuk met het puur naast elkaar laten bestaan van enerzijds nieuwbouw en anderzijds het behoud van historisch waardevolle ruimtelijke objecten. De nota wil aansturen op een koppeling van beide richtingen. Enerzijds een ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie met meer aandacht voor ontwerp en innovatieve oplossingen, ‘behoud door

ontwikkeling’. Anderzijds een cultuurhistorische geïnspireerde benadering van de toekomst met aandacht voor het waardevolle van het verleden, ‘ontwikkeling door behoud’. Het is dus

Figuur 6: Verantwoordelijkheden over de verschillende bestuursniveaus

Bestuursniveau	Verantwoordelijkheid	Middelen	
Verantwoordelijkheden uitvoering van: Nota Belvedere's "Behoud door ontwikkeling"	Rijk	<ol style="list-style-type: none"> Facilitering van kennis, instrumenten en onderzoek t.b.v. vraagstukken: bescherming, ontwikkeling, gebiedsgerichte aanpak. Garantie zorgvuldige afweging cultuurhistorische belangen. Intiëring en sturing van gebiedsgerichte projecten (uitzonderingsgewijs). Oplegging van planologische bescherming (uitzonderingsgewijs). 	Nota's, onderzoeken etc. Formulering algemeen en specifiek cultuurhistorisch-ruimtelijk belang. Afwegingsverplichting bij ruimtelijke orderingsprocedures. Toetsing op doorwerking in het ruimtelijk beleid.
	Provincie en regionale verbanden	<ol style="list-style-type: none"> Instandhouding en ontwikkeling van bijzondere waarden. Gebiedsgerichte versterking van de omgeving incl. cultuurwaarde. 	Gebiedsgericht beleid. Regievoering. Gebiedsgerichte aanpak van de beleidsvoering.
	Gemeenten en waterschappen	<ol style="list-style-type: none"> Handhaving/versterking van de kwaliteit van de omgeving. 	Bestemmingsplannen. Structuurplannen. Onderhouds- en beheersplannen.
	Particuliere organisaties en burgers	<ol style="list-style-type: none"> Handhaving/versterking van de kwaliteit van de omgeving. 	Adequaat beheer van eigendommen. Participatie in de beleidsvoering. Eigen initiatieven.

Bron: Nietsche-Belvedere, Labuhn, Amsterdam, 2008.

zaak om een anticiperende cultuurhistorie en een reflecterende ruimtelijke planning na te streven, zie figuur 5. Een anticiperende cultuurhistorie durft de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en potenties onder ogen te zien en erop te anticiperen zonder deze bij voorbaat als bedreiging te beschouwen. Een reflectieve ruimtelijke planning reflecteert meer dan voorheen op historische processen en erkent het bestaande als een rijke bron van inspiratie voor de toekomst.

'...en het rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.'

De ondersteuning die het Belvedere-rijksbeleid biedt is drieledig. Het stimuleert experimenten, benoemt de toekomstige tendensen die men bij de planvorming kan/ moet betrekken en stelt middelen, kennis en reflectie ter beschikking.

In de Nota Belvedere staat: 'het proces van gezamenlijke ideeënvorming over de werkelijke inhoud van het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling' wordt gestimuleerd, uiteraard zonder nu reeds te kunnen of willen aangeven welke ideeën en concepten hieruit ontstaan.'

De uitvoering wordt via de bestaande beleidslijnen gecoördineerd; de bestuurders van alle niveaus is gevraagd om cultuurhistorie in het algemeen en de Belvederegebieden in het bijzonder in hun ruimtelijke beleid te verankeren. Daarbij zijn er per bestuursniveau specifieke Belvedere-gerelateerde beleids- en uitvoeringsverantwoordelijkheden gespecificeerd, zie figuur 6.

De gebiedsspecifieke beleidslijnen definiëren vervolgens de kaders waarbinnen de verschillende experimenten plaatsvinden. De experimenten, zowel op papier als fysiek, moeten worden gekoppeld aan specifieke, fysieke, ruimtelijke objecten of vraagstukken. Inbreng van particuliere organisaties en burgers (bottom-up) wordt daarbij gestimuleerd.

De hoofddoelstelling wordt vertaald in de volgende doelen:

1. Het erkennen en herkenbaar houden van cultuurhistorische identiteit in zowel het stedelijke als landelijke gebied, als kwaliteit en uitgangspunt voor verdere ontwikkelingen.
2. Het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvederegebieden.
3. Het scheppen van voorwaarden ten behoeve van initiatieven van derden gericht op thematische versterking van de cultuurhistorie.
4. Het verspreiden en toegankelijk maken van de kennis over cultuurhistorie, alsmede het stimuleren van de kansen van cultuurhistorie als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting en het ontwerp.
5. Het bevorderen van de samenwerking tussen burgers, organisaties en overheden.
6. Het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van het bestaande instrumentarium.




3.1.2 Evaluatie Belvedere

Met Belvedere als impulsprogramma is sinds 1999 veel bereikt. De verwachting is bovendien dat de Belvedereboedel nog verder verrijkt zal worden. De impuls is in grote mate geslaagd, zichtbaar in de bekendheid van Belvedere, de doorwerking in beleid en impulsen in de uitvoering. Maar het Belvederegedachtegoed is anderzijds nog onvoldoende doorgedrongen in de haarvaten en de routines van de Belvederedoelgroepen. Bovendien zullen zich nieuwe relevante thema's aandienen en komen nieuwe doelgroepen in beeld.

Er liggen dus nog belangrijke opgaven, die een vervolg legitimeren en noodzakelijk maken. Nu stoppen, zal leiden tot een waardevermindering van de Belvedereboedel en een toenemende vermindering van aandacht voor en ontwikkeling van het Belvederegedachtegoed (Groffen, Groenen, Tiessen & Posthuma, 2008).

3.1.3 Vervolg Belvedere

Het vervolg dient een ander karakter te krijgen dan het huidige Belvedereprogramma, dat immers gericht is op de impuls. Het vervolg na 2009 dient zich vooral te richten op routinisering bij en door de Belvederagroepen. De volgende aandachtspunten zijn daarbij van belang:

-  Een vrijblijvende en bij voorkeur interdepartementale regie vanuit de rijksoverheid is nodig en wenselijk.
-  De kern van het vervolg is een model van erfgenamen die rollen en taken overnemen, gericht op verbreding en routinisering bij de diverse doelgroepen. Om zo het Belvederegedachtegoed te bevorderen, te faciliteren en te ondersteunen.
-  Dit model van erfgenamen dient ondersteund te worden door een verbindende, initiërende en coördinerende centrale functie.

3.2 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (VROM, LNV, V&W & EZ, 2006) is een strategische nota, waarin het nationaal ruimtelijk beleid in hoofdlijnen is vastgelegd. De Nota Ruimte is een nadere uitwerking van de Nota Belvedere, zoals hiervoor besproken.

Het kabinet kiest is deze nota voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid. Het accent verschuift hiermee van 'het stellen van beperkingen' naar 'het stimuleren van ontwikkelingen'. De nadruk komt te liggen op 'ontwikkelingsplanologie' in plaats van 'toelatingsplanologie'.

Ontwikkelingsplanologie heeft betrekking op heel Nederland en werkt in de praktijk vanuit een gebiedsgerichte aanpak, waarbij het vooral gaat om de kwaliteit van het geheel en minder om de verschillende doelstellingen afzonderlijk. Het geheel is meer dan de som der delen.

Meer ontwikkelingsplanologie past ook bij de zich ontwikkelende 'civil society', waarin de overheid meer en meer één van de spelers is. Het sluit daarnaast aan op de groeiende behoefte aan regionaal maatwerk en meer interactieve, ontwikkelingsgerichte planvorming door alle, bij een bepaald gebied, betrokken partijen.

De nota vormt het kader waarbinnen het rijk ruimtelijke prioriteiten stelt. Decentrale overheden krijgen handvatten mee, waarmee ze weten waar ze aan toe zijn en ze ook werkelijk in staat worden gesteld de uitvoering daadkrachtig en gebiedsgericht ter hand te nemen. Dit is extra belangrijk in de wetenschap dat het overgrote deel van de ruimtelijke investeringen in Nederland wordt gedaan door andere partijen dan het Rijk. Een slagvaardige uitvoering betekent dan ook dat maatschappelijke organisaties en marktpartijen moeten worden gemobiliseerd om maatschappelijke problemen te helpen oplossen en kansen te benutten. Sleutelwoorden bij de uitvoering zijn samenhang, slagvaardigheid, toekomstgerichtheid en snelheid (VROM et al., 2006).

3.3 Actieprogramma Ruimte & Cultuur

Ten opzichte van voorgaande beleidsnota's ('Belvedere' en 'Ontwerpen aan Nederland') lag het accent van het 'Actieprogramma Ruimte & Cultuur – Architectuur- en Belvederebeleid 2005-2008' (2005) meer op de uitvoering van beleid en op de aansluiting bij concrete ruimtelijke opgaven. ARC is een uitwerking van de Nota Ruimte.

Door het uitbrengen en uitvoeren van het ARC raakte het cultuurbeleid verder verbonden met het ruimtelijke beleid en uitvoering. De 'cultuur van het maken' uit de eerdere architectuurnota's (niet besproken in het kader van dit onderzoek) en 'behoud door ontwikkeling' van cultureel erfgoed uit de Nota Belvedere werden als samenhangende motto's van toepassing verklaard op de ruimtelijke opgaven in Nederland. Met het samenbrengen van het architectuurbeleid en Belvederebeleid in één programma, zijn de delen van het cultuurbeleid die gericht zijn op kwaliteit van de leefomgeving, beter geïntegreerd en bovendien nauwer betrokken op het ruimtelijke beleid en op gebiedsontwikkelingsprocessen (Plasterk, 2009). Het actieprogramma moet, in het licht van de Nota Ruimte, decentrale opdrachtgevers en marktpartijen stimuleren om de culturele component bij ruimtelijke opgaven te versterken.

3.4 Een Cultuur van Ontwerpen

De nota 'Cultuur van Ontwerpen – Visie Architectuur & Ruimtelijk Ontwerp' (2008) is de opvolger van het 'Actieprogramma Ruimte & Cultuur' en maakt onderdeel uit van het beleid van het kabinet voor een duurzame ruimtelijke inrichting van Nederland. Onderdelen daarvan worden uitgewerkt in het programma Mooi Nederland, zie volgende paragraaf. Één van de speerpunten in deze nota is ontwerpen voor herbestemming en herontwikkeling. Karakteristieke gebouwen, complexen en landschappen dragen sterk bij aan een pluriforme leefomgeving, herbestemming of herontwikkeling is daarom wenselijk.

Het Rijk ziet de herbestemming en herontwikkeling als een van de belangrijkste opgaven voor het versterken van de culturele betekenis van de leefomgeving in de komende jaren. Het kabinet wil herbestemming hoger op de politieke agenda krijgen, om zo door middel van een inventieve combinatie van historische waarden en eigentijdse ontwerp oplossingen tot een eigenzinnige vernieuwing te komen.




Om adequaat in te kunnen spelen op functieverlies en herbestemming is kennis nodig over achterliggende oorzaken en trends, en over mogelijk oplossingen. Een eerste vooronderzoek heeft aangetoond dat de kennis over leegstand en herbestemming beperkt, moeilijk toegankelijk en versnipperd is. Een kennisinfrastructuur ontbreekt nog en daardoor is het maken van goed beleid voor leegstandsbeheer en herbestemming moeilijk, zo niet onmogelijk. Terwijl juist gemeenten behoefte hebben aan informatie over, kennis van en inzicht in leegstand en herbestemming.

Door middel van een tweejarig kennisprogramma wil het kabinet gemeenten en andere beheerders en eigenaren stimuleren om strategieën te ontwikkelen met betrekking tot leegstand en herbestemming.

3.5 Mooi Nederland

Met het 'Innovatieprogramma Mooi Nederland' (VROM, 2009) wil minister Cramer meer partijen aan de slag laten gaan met ruimtelijke kwaliteit en identiteit van stad en land. De regeling is bedoeld om ruimtelijke kwaliteit te bevorderen en om innoverende projecten te vinden die als voorbeeld kunnen dienen voor anderen. Publieke en private rechtspersonen kunnen projecten indienen en voor een bijdrage uit de regeling in aanmerking komen. De eerste ronde van het programma is op 1 juli 2009 gesloten, maar in 2010 vindt een tweede ronde plaats.

De volgende drie thema's maken onderdeel uit van het programma:

-  identiteit van stadsrandzones;
-  identiteit van werklandschappen;
-  identiteit van de plek.

Met name het derde thema heeft in grote mate betrekking op de herbestemming van het CHV-terrein. De identiteit van plekken in Nederlandse dorpen, steden en landschappen staat volgens een deel van de bevolking namelijk onder druk. Met dit thema wil men bereiken dat overheden en bedrijfsleven voldoende de waarde gaan inzien van een herkenbare ruimtelijke identiteit, met waardevolle gebouwen en monumenten. Een eerste vereiste is dat die identiteit wordt vastgesteld door alle betrokkenen, zodat hier overeenstemming over bestaat. Deze vastgestelde identiteit kan vervolgens worden versterkt door aan te haken op het verleden, door het heden te accentueren en/ of door iets nieuws toe te voegen – de toekomst –, zoals een sterk icoon.

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt heeft industrieel erfgoed alles te maken met identiteit en onderscheidend vermogen. Zinsneden als, *“Cultuurhistorische panden helpen om de identiteit te behouden of te versterken”*, *“behoud en herbestemming van cultuurhistorische panden”*, *“behoud door ontwikkeling”, past bij het beleid van Mooi Nederland*, *“Mooi Nederland wil af van de eenheidsworst en daagt u uit om het karakter van de plek zichtbaar te maken”* en *“een interessante uitdaging om versterking van de identiteit van een plek van betekenis te laten zijn voor een heel gebied”*, worden gebruikt in de regeling. De herbestemming van het CHV-terrein past dan ook perfect in dit innovatieprogramma. Hiertoe is allereerst contact opgenomen met de provincie, omdat zij het programma Mooi Brabant hebben opgestart. Dit wordt in onderstaand behandeld.

De eerste tender van het 'Innovatieprogramma Mooi Nederland' is inmiddels gesloten en daarvoor kan dus niet meer ingeschreven worden. De thema's voor de tweede tender, welke in 2010 start, worden op 15 oktober bekend gemaakt. Hiervoor kunnen 'projecten' en 'ideeën' ingediend worden, waarvoor bedragen te verkrijgen zijn van respectievelijk € 1.000.000,- en € 200.000,-.

Op diezelfde datum wordt ook het 'Kenniss- en Leertraject Mooi Nederland' operationeel. Mooi Nederland wil hiermee strategische allianties aangaan met verschillende instanties en bedrijven om zo lessen en ervaringen uit de verschillende projecten met elkaar te delen. Dit initiatief werkt als een olievlek, de verschillende deelnemende projecten krijgen langzaam maar steeds meer bekendheid.

3.5.1 Mooi Brabant

De provincie Noord-Brabant wil ruimte scheppen door vooral verouderde industriële bedrijven uit de spoor-, snelweg- of kanaalzones van steden te verplaatsen. Dit omdat de vraag naar bouwgrond voor woon- en kantoorruimte in stadscentra nog elk jaar groeit. Maar de ruimte kan ook benut worden door de aanleg van parken of ander groen. De provincie stimuleert en ondersteunt gemeenten door onder andere subsidies te verstrekken, zodat deze herstructurering versneld op gang kan worden gebracht (Provincie Noord-Brabant, 2009 – C).

Na contact met de provincie is gebleken dat deze regeling bedoeld is voor de vijf grote steden van Brabant: Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond. Later werden ook kleinere steden toegelaten tot deze regeling. De middelen van de provincie ten

aanzien van deze regeling zijn ten tijde van dit onderzoek uitgeput. Aangegeven werd dat het wellicht mogelijk is om in samenwerking met de provincie de herbestemming van het CHV-terrein onder te brengen in de Innovatieregeling Mooi Nederland van het Ministerie van VROM. Hiervoor is echter draagvlak van de gemeente Veghel nodig voor de ontwikkelingen rond het CHV-terrein. De huidige centrumvisie op hoofdlijnen voldoet daar echter niet aan. Deze visie is grotendeels behandeld in de aanleiding van dit onderzoek. De verdere ontwikkelingen rond de planvorming van de gemeente Veghel worden behandeld in paragraaf 3.7.

3.6 Provincie Noord-Brabant

In deze paragraaf komt de provinciale beleidscontext van Noord-Brabant aan bod, waarbinnen de herbestemming van het CHV-terrein in Veghel moet worden gezien. Allereerst komt ´Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant´ (2008) aan bod. Na de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening op 1 juli 2008 is iedere provinciale overheid verplicht tot het opstellen van een structuurvisie waaruit blijkt wat hun belangen zijn en welke instrumenten zij inzetten om deze te realiseren. Geïnterviewden van de provincie geven aan dat het rijksbeleid ten aanzien van cultureel erfgoed, het Belvederebeleid, leidend is in het doen en laten van de provincie.


3.6.1 Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant

Het hoofddoel van Brabant in Ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant (2008) is: *‘een stevige basis bieden om in samenwerking met gemeenten en andere partners te komen tot een goede balans tussen de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten van Brabant.’*

Dit overkoepelende ruimtelijke hoofddoel wordt uitgewerkt aan de hand van thematische deeldoelen. In het kader van dit onderzoek zijn de volgende deeldoelen van belang:

Ruimtelijke kwaliteit


Doel: kwaliteit van en contrast tussen het landelijk en het stedelijk gebied.


 Behouden en ontwikkelen van regionale gebiedsidentiteiten en ruimtelijke contrasten in Brabant;

 ruimtelijke kwaliteit vanaf begin sturend laten zijn voor ruimtelijke planvorming.

Cultuurhistorie en aardkunde

Doel: de (belevings)waarde van cultuurhistorie en aardkunde.

 Bescherming, behoud, herstel en versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden met betrekking tot het (steden)bouwkundig erfgoed, het historisch geografisch erfgoed, inclusief de historische groenwaarden en het archeologisch erfgoed;

 bescherming, behoud, herstel en ontwikkeling van de aardkundige waarden, bestaande uit het aardkundig erfgoed en de actuele aardkundige vormen en processen in het landschap.

De provincie Noord-Brabant spreekt in deze interimstructuurvisie het voornemen uit om extra middelen beschikbaar te stellen voor instandhouding van erfgoed en het wegwerken van de

restauratieachterstand. Ten tijde van dit onderzoek zijn er inderdaad middelen beschikbaar gesteld en hierop wordt in de volgende subparagraaf verder ingegaan.

3.6.2 Subsidieregelingen provincie

In deze paragraaf komen de verschillende subsidiemogelijkheden die de provincie biedt, en waarvoor het CHV-terrein in aanmerking kan komen, aan bod. Projectbureau Belvedere (2008 – A) en Nijhof (2004) stellen dat overheden veelal niet (meer) bereid of in staat zijn om de (risico's van) financiering van een herontwikkelingsproject op zich te nemen en dat de financieringsstromen zijn verlegd van overheidssubsidies naar private investeringen. Hier zit een kern van waarheid in, uit het voorgaande en het volgende blijkt echter dat er nog verschillende financieringsmogelijkheden via overheden bestaan.

Subsidieregeling Impuls restauratie Monumenten 2009

In de provincie Noord-Brabant staan veel monumenten. Denk aan de vele kerken, kloosters, molens en kastelen. Een vergeten categorie zijn de industriële monumenten.

Veel van deze industriële monumenten zijn gemeentelijk of rijksmonument. Dat betekent dat deze monumenten niet mogen worden gesloopt. Een industrieel monument behouden is erg kostbaar.


Veel van deze monumenten zijn hun oorspronkelijke functie verloren. Gebouwen staan leeg in afwachting van de herbestemming. De provincie constateert dat eigenaren van industriële monumenten twijfelen om ze te behouden en een nieuwe bestemming te geven. Daarom heeft de provincie besloten een subsidieregeling te openen voor het in stand houden van industrieel erfgoed.

Het algemene doel van de subsidieregeling is een impuls geven aan de restauratie en het in stand houden van monumenten in Noord-Brabant, om zo de restauratieachterstand te verkleinen. De subsidieregeling heeft verder als doel, de tijdelijke instandhouding van monumenten die in afwachting zijn van herbestemming. Het subsidieplafond is ingesteld op € 11 miljoen, de maximale subsidiebijdrage is € 3 miljoen en er mag nog geen Rijkssubsidie ontvangen zijn.

Aanvragen dienen uitvoeringsgereed te zijn en voorzien van de volgende voorwaarden:

 Compleet goedgekeurd restauratieplan, inclusief:

- bestek;
- tekeningen;
- begroting;
- bouw- en restauratievergunning - monumentenvergunning.

 Communicatieplan, hoe gaat de communicatie met het publiek over de restauratie van het monument plaatsvinden.

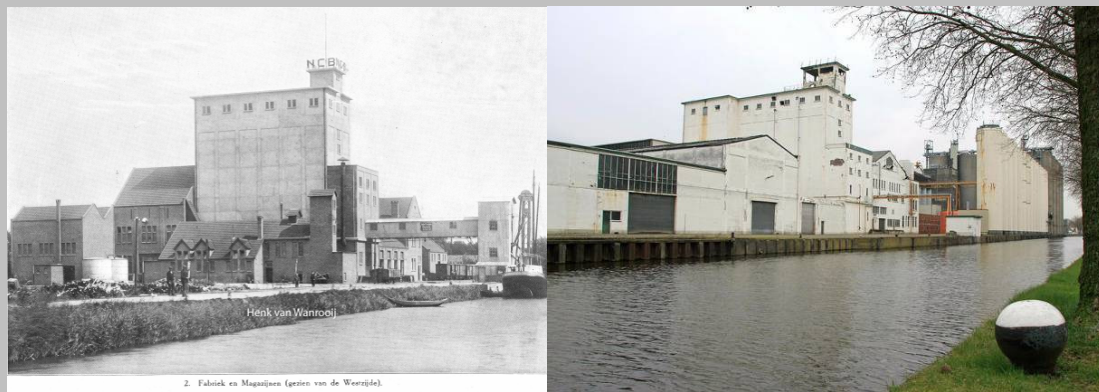
Om voor de subsidieregeling in aanmerking te komen dient het bovenstaande voor 1 oktober 2009 bij de provincie Noord-Brabant aanwezig te zijn. Dit is de sluitingsdatum van de eerste tranche, waarin alleen industriële monumenten kunnen meedingen. Wanneer er na de eerste tranche nog middelen resterend, kunnen ook andere categorieën monumenten in aanmerking komen voor de subsidie. De sluitingsdatum van de tweede tranche is 1 december 2009.

De Subsidieregeling Impuls restauratie Monumenten 2009 moet nog worden goedgekeurd door de Europese Commissie. De provincie stelt de regeling echter onder voorbehoud open (Provincie Noord-Brabant, 2009 – B).

De monumentenvergunning ligt ten tijde van dit onderzoek nog ter inzage, de conceptversie van de definitieve vergunning ligt er echter al, omdat er in de eerste inspraakronde geen bezwaren zijn aangetekend. Bezwaren die in de tweede ronde worden aangetekend, worden niet-ontvankelijke verklaard, omdat in de eerste ronde geen bezwaar is aangetekend. Het vergeven van de monumentenvergunning is een kwestie van tijd.

Ook hebben de welstandscommissie en de monumentencommissie een gezamenlijk positief advies doen uitgaan naar de Rijksdienst voor het Culturele erfgoed, die de restauratie ook moet goedkeuren.

Figuur 7: Graansilo, J.G. Wiebenga, anno 1918 en anno 2009



Bron: Henk van Wanrooij, oud-werknemer CHV, 2009.

Bron: Kliknieuws.nl, 2009.

Op 19 oktober 2001 is de graansilo op het CHV-terrein aangemerkt als Rijksmonument. Destijds werd aangenomen, dat de graansilo een ontwerp was van L.J.P. Kooken. Na onderzoek van architect G. van Asperen is in april 2009 gebleken, dat het ontwerp niet toegeschreven moet worden aan Louis Kooken, maar aan J.G. Wiebenga. Op ontwerptekeningen van Kooken, die de overige bebouwing rond de graansilo ontwierp, wordt het silogebouw als een bestaand object neergezet, het is niet tot in detail uitgewerkt. De bebouwing rond de graansilo is door de jaren heen op ingrijpende wijze verbouwd. Hierdoor zijn veel elementen, die als 'typisch Kooken' bestempeld kunnen worden, verloren gegaan.

Dat het Rijksmonument, naar later bleek, niet van de hand van Kooken is, maar van de nu veel bekendere Wiebenga, is van grote meerwaarde voor de architectuur. Jan Gerko Wiebenga, die zijn carrière begon als ingenieur bij het betonconstructiebedrijf Stulemeyer en Co in Breda, wordt namelijk gezien als de 'Apostel van het Nieuwe Bouwen', ook wel 'Nieuwe Zakelijkheid' genoemd. Stulemeyer en Co was hierin een belangrijke leerschool voor Wiebenga, hier ontwierp hij zijn eerste gebouwen met skeletconstructies van gewapend beton.

Door de jaren heen, dat er productie werd gevoerd op het CHV-terrein, is de graansilo ingebouwd geraakt. Oorspronkelijke raampartijen zijn verdwenen of aangepast, de voorbouw is opgehoogd en tegen de noordzijde is, in dezelfde stijl, een extra graansilo verrezen.

Deze ontwikkelingen doen echter niets af aan het feit, dat de graansilo een uniek gebouw is. Het 'Nieuwe Bouwen' nam in de jaren '20 en '30 een hoge vlucht. Achteraf bezien is het silogebouw op het CHV-terrein een van de eerste exponenten van deze stijl, het ontwerp is immers gedateerd op 19 april 1916.

Doordat de CHV het gebouw wilde slopen en de sloopwerkzaamheden al gestart waren voordat het gebouw aangemerkt werd als Rijksmonument, is het monument in verval geraakt, voornamelijk door vorst- en waterschade. Toch heeft het silogebouw, de sloopwerkzaamheden daargelaten, de tand des tijds redelijk doorstaan.

Zoals uit bovenstaande blijkt, past de situatie van de graansilo van Wiebenga uitstekend binnen de kaders die worden gesteld voor de Subsidieregeling Impuls restauratie Monumenten 2009. Ten tijde van dit onderzoek wordt er door ondergetekende en Bouwbedrijf Van de Ven alles in het werk gesteld om de aanvraag, inclusief alle benodigde documentatie, voor de sluitingsdatum van 1 oktober gereed te maken.

Tussentijds is er verschillende malen contact geweest met de provincie en zij geeft aan enthousiast te zijn over de aankomende subsidieaanvraag voor de graansilo, omdat deze perfect past binnen de Subsidieregeling Impuls restauratie Monumenten 2009. Door de provincie is aangegeven dat de restauratie van de graansilo als voorbeeld kan dienen in het kader van deze subsidieregeling.

3.7 Gemeente Veghel

Zoals uit paragraaf 1.2.4 blijkt heeft de gemeente een structuurvisie op hoofdlijnen opgesteld en daarin is de keuze gemaakt voor een tweepolig centrum, het zogenaamde haltermodel. De fundamentele keuze voor de ontwikkeling van een tweede centrum zegt echter nog niets over de precieze invulling. Wel is duidelijk dat het tweede centrum complementair moet zijn aan het huidige centrum, geen concurrent. Dat betekent dat daar geen nieuwe detailhandel gevestigd wordt. Er moet gedacht worden aan een uitgaanscentrum met het accent op cultuur.

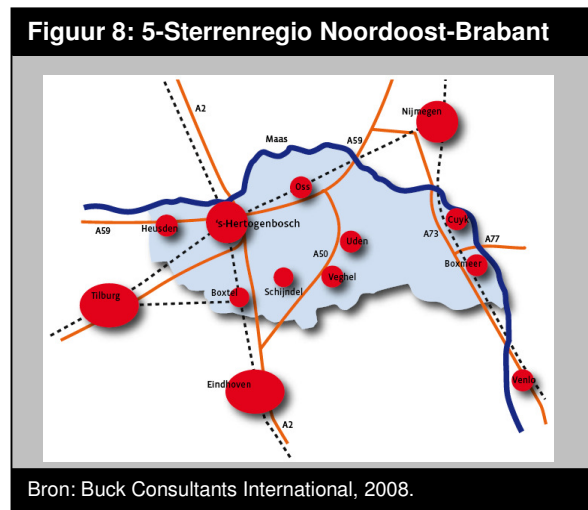
Er wordt inmiddels hard gewerkt aan een stedenbouwkundig masterplan – Gebiedsvisie Veghel-West – waarin duidelijkheid verschaft wordt over de plannen en eventuele invulling van de Noordkade en het CHV-terrein. Er is de toezegging gedaan dat deze visie in september 2009 verschijnt.

3.8 5-Sterrenregio Noordoost-Brabant

De 5-sterrenregio Noordoost-Brabant is een initiatief van de gemeenten, de Kamer van Koophandel, het onderwijs en het bedrijfsleven. Iedere ster staat voor een economisch speerpunt waar de regio zich op concentreert: food, machines & systemen, logistiek, zorg & farma en toerisme.

De 5-sterrenregio stimuleert en faciliteert initiatieven. Het creëren van innovatie in regionale ketens staat daarin centraal. Zo ontstaan er allerlei nieuwe dwarsverbanden die de winstgevendheid verhogen, kosten

reduceren en leiden tot productverbetering. Bijkomende effecten zijn dat de economische promotie van de regio wordt uitgebouwd en dat subsidies naar de regio komen.



Noordoost-Brabant is een regio met veel potentie, maar ook een regio die ambitieuzer aan de slag moet. De regio is economisch florerende met een sterk en innovatief bedrijfsleven, een grote kennisbasis en een gunstige ligging tussen andere economische kerngebieden. De talrijke krachten van de regio worden echter niet volledig benut (Buck Consultants International, 2008).

In de huidige netwerkeconomie is steeds meer sprake van samenhang tussen sectoren. De kracht van de regio wordt dan ook gevormd door de hiervoor genoemde samenhangende clusters van bedrijven die elkaar versterken. De economische speerpunten moeten niet afzonderlijk, maar in combinatie met elkaar worden gezien.

Veghel profileert zich een aantal jaren als 'Voedingsstad'. Dus de ster 'food' is hier belangrijk. Deze kan op verschillende manieren met de anderen sterren gecombineerd worden en dit leidt soms tot verrassende mogelijkheden.

Zo zijn er binnen Noordoost-Brabant veel bedrijven actief, die binnen de foodsector vallen en waar logistiek een kernelement van uitmaakt. Hierbij valt te denken aan, alle in Veghel gevestigde, bedrijven als FrieslandCampina/ DMV, Mars, Jumbo Supermarkten, Sligro Food Group, Hutten Exclusieve Catering en Maison van den Boer.

Er zijn veel bedrijven actief in machinebouw, technische installaties, medische apparatuur en daaraan gekoppelde informatiesystemen. Deze bedrijven kunnen een belangrijke rol spelen bij de ontwikkeling van nieuwe verpakkingssystemen.

Op het raakvlak tussen Food en Zorg & Farma zijn reeds enkele projecten ontwikkeld. De centra liggen in en rondom 's-Hertogenbosch en Oss.

De twee sterren Food en Toerisme & Recreatie lijken een niet zo'n groot gemeenschappelijk raakvlak te hebben. Toch bestaat er binnen Noordoost-Brabant een initiatief dat opereert binnen dit kader, namelijk EETNL. De Udense projectontwikkelaar Octus Beheer en Agro & Co zijn de initiatiefnemers achter het project, in samenwerking met de stedelijke regio Uden-Veghel (Smulders, 2009).




EETNL staat voor al het mooie dat voeding met zich meebrengt. EET vormt het fundament van die invulling. NL staat voor de extra aandacht voor Nederlandse producten. EETNL wordt ook wel 'The Dutch Food Experience' genoemd. EETNL moet een groots en vernieuwend foodassortiment onder één dak gaan bieden, in een omgeving waar hartelijkheid, vermaak en beleving centraal staan. Kennismaken met bijzondere gerechten en andere eetculturen, inspiratie opdoen, nieuwste producten kopen, genieten van entertainment en gezellig samen is wat EETNL moet worden (EETNL, 2009). Uit het jaarverslag van Agro & Co (2009) en uit gesprekken met betrokken personen blijkt echter, dat het concept voor EETNL voorlopig 'on hold' staat in verband met de kredietcrisis. Men kan op dit moment geen geïnteresseerde financiële partners vinden. Het concept wordt herijkt en op het moment van dit onderzoek is nog niet bekend waar het concept van EETNL gaat landen. Hier liggen kansen voor het CHV-terrein en hierop wordt in paragraaf 4.2.3 verder ingegaan.

4 SUCCESFACTOREN EN HET CHV-TERREIN

In dit hoofdstuk wordt het CHV-terrein beoordeeld aan de hand van verschillende factoren die in de literatuur beschikbaar zijn en die de herbestemming van het CHV-terrein zowel in positief als in negatief opzicht kunnen beïnvloeden. Aan de hand van deze beoordeling wordt duidelijk waar kansen liggen voor de herbestemming of juist bedreigingen en valkuilen.

In de literatuur wordt vaak onderscheid gemaakt tussen succes- en faalfactoren. De gedachte hierachter is dat succesfactoren de kans op succes vergroten en dat faalfactoren de mogelijkheid op falen groter maken. In werkelijkheid zijn het vaak dezelfde factoren, succes en falen zijn elkaars uitersten (Boon, 2008). In dit onderzoek wordt daarom gesproken over succesfactoren.

Hobma (2005) onderscheidt de volgende typen succesfactoren:

-  Achtergrondvariabelen, zoals economische situatie, politiek klimaat, wet- en regelgeving en cultuur. Deze variabelen zijn medebepalend voor het succes, maar niet stuurbaar.
-  Noodzakelijke voorwaarden, zoals tijdige grondverwerving, juiste contractvorming, eenduidige marketing, goede krachtenveldanalyse en een duidelijke (bodem)saneringsstrategie. Deze variabelen zijn voorwaarden voor succes, maar garanderen het niet. Deze variabelen zijn stuurbaar of corrigeerbaar.
-  Kritische succesfactoren, zoals vertrouwen tussen partijen, complexiteitsbeperking, openheid in communicatie, samenstelling van programma en imagooverandering. Moeilijk te sturen variabelen, maar wel van grote invloed op het succes. Door De Boer (1994) worden deze factoren, zij het in andere bewoordingen, samengevat in zes F's, welke behandeld worden in paragraaf 4.2.

In dit onderzoek ligt de focus op het proces van herbestemmen. Er wordt onderzocht welk proces, met haar verschillende actoren, leidt tot een succesvolle herbestemming. Dit heeft betrekking op de derde categorie, de kritische succesfactoren die een rol spelen. Voordat echter gezocht wordt naar het juiste proces, zijn er factoren die kunnen voorspellen of een herbestemmingsproject succesvol kan zijn. Dit zijn factoren die kunnen duiden op een kansrijk proces.

4.1 Achtergrondvariabelen en noodzakelijke voorwaarden

Boon (2008) ontwikkelde, op basis van literatuuronderzoek en fieldresearch, een model voor het beoordelen van transformatiegebieden. De typen succesfactoren 'achtergrondvariabelen' en 'noodzakelijke voorwaarden' worden samengevoegd en zijn toepasbaar op een herbestemmingslocatie van industrieel erfgoed. De financiële en politieke factoren wegen dubbel zo zwaar dan de locatonele, complexiteits- en programmatische factoren.

4.1.1 Financiële factoren

Uit onderzoek van Boon (2008) blijkt dat de financiën rond een herbestemming van groot belang zijn om deze überhaupt tot uitvoer te brengen. Zonder sluitende business case komt een herbestemming niet van de grond. Een investeerder meet het succes van een

herbestemming namelijk aan de hand van een aantal financiële maatstaven, zo ook een herbestemming van industrieel erfgoed. Indien de verwachting is dat rendement gerealiseerd kan worden en dat dit zich verhoudt tot de risico's die de investering met zich meebrengt, zal er geïnvesteerd worden. Een herbestemming van industrieel erfgoed is vaak duurder dan 'gewone' projecten zijn, vanwege hun complexe aard (Belvedere, 2008 – A). Bij de herbestemming van industrieel erfgoed is niets standaard, elk gebouw is uniek. Ondanks dat het herbestemmingsproces vergelijkbaar is met het vastgoedontwikkelingsproces, is het juist het unieke dat kostenberekening vooraf lastig maakt. Het strijdige hieraan is dat elk ontwikkelingstraject staat of valt met de financiële haalbaarheid en het ramen van bouwkosten bij de herbestemming van industrieel erfgoed, vanwege de unieke situatie van elk project, niet mogelijk op basis van kengetallen. Bij herbestemming van industrieel erfgoed is een op het project/ object toegesneden detailbegroting nodig om gefundeerde uitspraken over de totale bouwkosten te kunnen doen (Hilten-Koolhaas, 1999).


Het risico van herbestemmingsgebieden ligt hoger dan bij reguliere nieuwbouw. Bestaand vastgoed heeft bijvoorbeeld beperkingen in bebouwing, vervuiling van grond en opstallen of vertraging door inmenging van andere belanghebbenden. Door geïnterviewden werd aangegeven dat het heel belangrijk is bij dergelijke projecten het financiële plaatje niet uit het oog te verliezen.


De financiële haalbaarheid moet door optimalisering van de condities binnen het project ontstaan. Het gebouw bepaalt het te realiseren programma, zoals ook blijkt uit het herbestemmingsproces van Hek et al. (2004).

Wanneer het industrieel erfgoed onderdeel uitmaakt van een groter complex, waarin bijvoorbeeld gesloopt kan worden of nieuwbouw kan plaatsvinden, vergroot dit vrijwel altijd de financiële haalbaarheid (Hilten-Koolhaas, 1999).


In het onderzoek van Boon wordt door één van de geïnterviewden aangegeven dat het soms interessant kan zijn om toch te investeren in een financieel minder aantrekkelijk gebied. Exposure of prestige naar de markt en marketingwaarde zijn factoren die bij een ambitieus project meespelen. Kanttekening hierbij is dat de spin-off die dit genereert vaak moeilijk te meten is. Bij een investeringsbeslissing moet dit echter wel meegenomen worden.


Uit het onderzoek van Boon (2008) komen de volgende financiële factoren naar voren, die een rol spelen bij het herbestemmingsproces van het CHV-terrein:


 Hoogte van de verwervingsprijs in relatie tot de opbrengstpotentie; *doordat op het terrein geen woningbouw mag plaatsvinden heeft de gemeente Veghel geen gebruik gemaakt van haar voorkeursrecht. Hierop is Bouwbedrijf Van de Ven in gesprek geraakt met Cehave Landbouwbelang en zijn deze partijen uiteindelijk tot een overeenkomst gekomen, mede doordat Cehave Landbouwbelang ook niet het onderste uit de kan hoefde. Bouwbedrijf Van de Ven heeft het terrein van 58.960 m² voor € 5.825.000,- overgenomen.*

 Huidige waarde van de opstallen ten opzichte van de opbrengstpotentie; *de opstallen zijn gebouwd in de periode van 1915 tot 1970 en zijn regelmatig uitgebreid of verbouwd. Hierdoor is een uniek ensemble aan gebouwen ontstaan, welke voor een groot gedeelte herbestembaar is. Omdat het industrieel erfgoed betreft, is de bebouwing niet alleen van financiële waarde, omdat het industrieel erfgoed betreft. De aanwezigheid van industrieel erfgoed maakt een landschap interessanter en aantrekkelijker door haar*

speciale karakter en identiteit, het verhoogt – in commercieel opzicht – de toeristische waarde en daarmee het economisch welzijn van Veghel en ook de educatieve functie wordt steeds belangrijker in een maatschappij die oorspronkelijk geworteld is in de industriële sector, maar die langzaam ontgroeit.

 Kosten voor noodzakelijke saneringen in relatie tot de grondwaarde; op het CHV-terrein zijn een aantal locaties waar vervuiling in de grond zit, ook is er op verschillende plaatsen asbest aanwezig. De sanering hiervan brengt kosten met zich mee, wat nadelig is ten aanzien van de herbestemming. Voor grond- en asbestsanering is € 200.000,- geraamd. Dit is echter natte vinger werk. De daadwerkelijke kosten komen pas naar voren wanneer met de sanering wordt aangevangen. Pas dan wordt de omvang van het probleem duidelijk.

 Mogelijkheden tot verdichting; doordat het CHV-terrein een complex is, waarin gesloopt kan worden – de stalen silo's en een deel van de betonnen silo's zijn verwijderd – en nieuwbouw kan plaatsvinden – op de plaats van de afgebrande opslagloods is nieuwbouw mogelijk – wordt de financiële haalbaarheid vergroot. Dit is het principe van verevening; onrendabele plandelen in de herbestemming van het CHV-terrein kunnen worden afgedekt door rendabele plandelen van nieuwbouw.

 Potentiële waarde van de te ontwikkelen plandelen na transformatie; over de waarde van de te ontwikkelen plandelen kunnen op het moment van dit onderzoek geen uitspraken worden gedaan, omdat nog niet bekend is hoe de verschillende plandelen ingevuld gaan worden.

De overige, hierna volgende, thema's vertonen een zekere samenhang met de hierboven behandelde financiële factoren.

4.1.2 Factoren voor draagvlak

Boon (2008) onderzocht of er al in een vroeg stadium kan worden ingeschat of het herbestemmingsproces succesvol kan zijn. De politieke wil of de urgentie van de herbestemming en de bereidheid samen te werken met private partijen hangt hier nauw mee samen. Dit laat zich echter moeilijk inschatten, vooral omdat politieke besturen een beperkte houdbaarheidsdatum kennen. Met 'urgentie' wordt bedoeld, dat alle betrokken partijen het erover eens zijn dat een gebied niet langer functioneert en dat transformatie hoogst noodzakelijk is. Betrokken partijen – actoren – worden besproken in paragraaf 2.3.2. Vooral het gevoel van urgentie van overheidszijde is belangrijk. Gesteld wordt dat, zelfs wanneer een gebied een grote ontwikkelpotentie heeft, indien de politieke wil om mee te werken en/ of te investeren ontbreekt, de ontwikkeling niet of traag tot stand komt. Het gevoel van urgentie bij de overheid kan bijvoorbeeld bestaan uit de wens om een economische impuls aan een stad/ dorp te geven. Belangrijk hierbij is dat de gemeente een goede strategie toepast op de beoogde herontwikkeling en zich daar langdurig aan wil committeren.

Bestuurlijke discontinuïteit is een groot risico als het gaat om het draagvlak bij langjarige trajecten, zoals gebiedstransformaties. Het is belangrijk dat dit meegenomen wordt bij de beoordeling van een herbestemmingslocatie. Bij complexe ruimtelijke opgaven is samenwerking één van de voorwaarden voor een voorspoedige ontwikkeling. Is de gemeente bereid zich langdurig privaatrechtelijk te committeren, dan vergroot dit de kans op succes.


Ook een gefaseerde en flexibele planvorming vergroot de kans op succes (Hobma, 2004). Flexibiliteit biedt marktpartijen de mogelijkheid om het product op de vraag van de markt af te stemmen.

Een eenduidige regiefunctie met voldoende mandaat wordt gezien als een voorwaarde voor succes (Bruil, Hobma, Peek & Wigmans, 2004). De vorming van projectorganisaties, bijvoorbeeld in de vorm van een projectbureau, is bij veel herbestemmingsprojecten aan de orde.

Samengevat komen de volgende factoren voor draagvlak naar voren, die een rol spelen bij het herbestemmingsproces van het CHV-terrein:

 Politieke urgentie;

alle betrokken partijen zijn het erover eens dat het CHV-terrein op het moment niet goed functioneert en dat transformatie/ herbestemming hoogst noodzakelijk is. Over de nieuwe invulling van dit terrein zijn de meningen echter verdeeld. Dat de gemeente de herbestemming van het CHV-terrein als urgent ziet blijkt uit het voorkeursrecht dat de gemeente op dit terrein had gevestigd. Hier heeft zij echter – nadat bleek dat woningbouw niet mogelijk was – geen gebruik van gemaakt. De gemeente heeft zich uitgesproken over de realisatie van een uitgaanscentrum met de nadruk op cultuur. Hoe dit cultuurcluster echter precies ingevuld gaat worden laat men nog in het midden. De gemeente komt in september 2009 met een nieuwe visie, waarin ook de herbestemming van het CHV-terrein behandeld wordt. In het bijzonder de wethouder is van meet af aan groot voorstander van de herbestemming van het gebied tot een nieuw stadscentrum. Ook de provincie ziet in, dat de herbestemming van industrieel erfgoed gestimuleerd moet worden. Zij heeft daartoe de Subsidieregeling restauratie Monumenten 2009 opengesteld, zie paragraaf 3.6.

 Bereidheid om zich langdurig te committeren;

de gemeente kan geen toezegging doen zich langdurig aan het project te committeren, in maart 2010 zijn er namelijk nieuwe verkiezingen. Samenwerking tussen publieke en private partijen is één van de voorwaarden voor een voorspoedige ontwikkeling, PPS wordt in onderstaande behandeld.

 Flexibiliteit van de planvorming;


de vorming van concrete plannen staat op dit moment op een laag pitje, omdat de gemeente nog niet weet wat het concreet wil met de invulling van het haltermodel. Dit kan als een nadeel worden gezien, omdat er is geen duidelijkheid is, maar ook als een voordeel, want veel opties liggen wat dat betreft nog open en zo kan men inspelen op al ontwikkelde plannen/ ideeën en veranderende markt vraag.


 Projectorganisatie met sterk mandaat;


er is geen projectorganisatie, wat een nadeel is rond de besluitvorming met betrekking tot ontwikkelingen op en rond het CHV-terrein en de Noordkade. Alle besluitvorming loopt via het ambtelijk apparaat van de gemeente Veghel. Door geïnterviewden werd aangegeven dat het gemeentelijk apparaat van Veghel niet voldoende is uitgerust om een dergelijke ontwikkeling te begeleiden. Volgens Boon (2008) is een deskundig ambtelijk apparaat met voldoende kennis van inhoud en proces van groot belang. Door één van de geïnterviewden werd hierbij aangegeven dat de aanstelling van een projectwethouder – met voldoende mandaat – een mogelijke oplossing is. Deze neemt alle aspecten van de ontwikkelingen op het CHV-terrein voor zijn/ haar rekening.

In het onderzoek van Boon (2008) stelt één van de geïnterviewden dat ook de communicatie met interne en externe actoren van belang is om het draagvlak te borgen. Een goede communicatiestrategie is hierbij van groot belang. Deze strategie vertoont grote overlap met de marketingstrategie voor gebiedsontwikkeling. Eigen succes moet je maken en vooral ook communiceren.

Met betrekking tot samenwerking tussen publieke en private partijen bestaan er verschillende samenwerkingsvormen. Niet ieder model leent zich echter voor elk type ontwikkeling (Nozeman, 2008; ING Real Estate, 2004):

 *Traditionele samenwerkingsvorm of bouwclaimmodel*; de gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en de projectontwikkelaar voor de ontwikkeling van het vastgoed. Voor een gebiedsgerichte herstructurering is dit minder geschikt, omdat de verwerving van de gronden veel geld kost door hogere grondprijzen, aankoop van opstallen en gespreide eigendom.

 *Joint venture model*; een gezamenlijke grondexploitatie vormt de kern van dit model. Publieke en private partijen verkopen hun gronden in het plangebied aan een speciaal voor dit doel opgerichte grondexploitatiemaatschappij (GEM), waar zij gezamenlijk eigenaar van zijn. De GEM verwerft eventuele overige gronden zelf.

 *Concessiemodel*; in dit model krijgen de ontwikkelaars de volledige beschikking over de grondexploitatie en -ontwikkeling. De gemeente laat het bouwrijp maken van de grond en de ontwikkeling, over aan de markt. De gemeente beperkt zich tot het vaststellen van de randvoorwaarden in een programma van eisen op gebiedsniveau.

Deze laatste is de meest geschikte samenwerkingsvorm tussen Bouwbedrijf Van de Ven en de gemeente Veghel. Bouwbedrijf Van de Ven heeft het terrein volledig in eigendom en neemt de grondexploitatie en grondontwikkeling voor haar rekening. De gemeente kan invloed uitoefenen op de ontwikkeling door middel van bestemmingsplannen, structuurvisies en andere beleidsstukken. Door verschillende geïnterviewden werd aangegeven, zij het niet allen in gelijke bewoordingen, dat de gemeente een faciliterende rol moet spelen in deze ontwikkeling en dat ze buiten de bestaande wet- en regelgeving moet durven denken.







4.1.3 Locationele factoren

Bereikbaarheid en ligging zijn belangrijke succesfactoren bij een gebiedsontwikkeling. Ontwikkelingen in de directe omgeving van economisch sterke steden hebben grotere kans van slagen, omdat zij mee kunnen profiteren van reeds aanwezige voorzieningen, infrastructuur en imago. Maar ligging is voornamelijk van belang, omdat de locatie in hoge mate de grondprijs bepaalt.

Locaties die beschikken over bijzondere kwaliteiten onderscheiden zich van andere locaties. Ligging aan het water of een zichtbaar historisch of industrieel verleden zijn enkele van deze kwaliteiten. Juist de herinnering aan de voorgaande functie kan een meerwaarde opleveren voor de herontwikkeling van het totale gebied. Wellicht niet in eerste instantie als rendementgenererende objecten, maar wel als marketingtool voor de ontwikkeling.

Ook de schaarste van alternatieven kan een positieve rol spelen bij het succes van een herbestemming (Boon, 2008; Hiemstra, 2006). Aansluiting van de beoogde transformatie op de naaste omgeving is daarom toegevoegd als een indicator voor een succesvolle herbestemming (Boon, 2008).

Peek (2006) stelt dat een verandering in de bereikbaarheid soms als een motor kan functioneren om een transformatie of herontwikkeling 'aan de praat te krijgen'. Hij noemt als voorbeeld de aanleg van een nieuw station of een nieuwe afslag van een snelweg. Samengevat komen de volgende locationele factoren naar voren, die een rol spelen bij het herbestemmingsproces van het CHV-terrein:





-  Ligging ten opzichte van economisch sterke stad;
het CHV-terrein is gelegen aan de Noordkade in het havengebied van Veghel. Men is voornemens een cultuurcluster te realiseren op de Noordkade, als nieuw centrumgebied, wat complementair is aan het huidige winkelcentrum.
Veghel is gelegen aan de N279 tussen 's-Hertogenbosch en Helmond en ligt daarmee aan de rand van het stedelijk netwerk Brabantstad. Binnen de regio Noordoost-Brabant neemt Veghel echter een centrale positie in en is door bedrijven sterk vertegenwoordigd in één van de sterren van de 5-sterrenregio Noordoost-Brabant, namelijk 'food'. Veghel kan in de uitwerking van deze ster een grote rol spelen. Hierop wordt in paragraaf 4.2.3 verder ingegaan.
-  Ontsluiting per auto;
het CHV-terrein is op het moment goed ontsloten. Via de N.C.B.-laan en de N279 zit men in enkele minuten op de snelweg A50, richting Eindhoven en Nijmegen. Er bestaat echter ook een mogelijkheid om Veghel met de herbestemming van het CHV-terrein een geheel nieuwe entree te geven, waarmee Veghel een geheel eigen gezicht krijgt. Door verschillende geïnterviewden wordt ook aangegeven dat Veghel totaal geen smoel of eigen identiteit heeft, van waar men Veghel ook binnenkomt. Via een nieuwe afslag of ventweg van de snelweg A50 rijdt men dan direct op het CHV-terrein, het nieuwe cultuurcentrum van Veghel. Aan deze afslag of ventweg wordt dan ook een evenemententerrein/ transferium gerealiseerd. Dit plan staat echter nog in de kinderschoenen, zie figuur 9.
-  Ontsluiting per openbaar vervoer (OV);
de ontsluiting van het CHV-terrein per OV laat te wensen over, er is geen treinstation en op het moment van dit onderzoek bevinden zich geen bushaltes in de nabijheid van het CHV-terrein. Dit moet bij herbestemming van het CHV-terrein tot tweede centrum aangepast worden, omdat bereikbaarheid per OV als een belangrijke succesfactor wordt gezien. Mogelijk kan er een lijndienst/ shuttle ingesteld worden van het huidige busstation naar het CHV-terrein. Bijvoorbeeld vanaf het eventuele transferium, zie figuur 9.
-  Hoeveelheid alternatieven in de omgeving;
voor de realisatie van een tweede centrum op korte afstand van het huidige centrum van Veghel zijn er afgezien van het CHV-terrein geen alternatieven. Dit is overduidelijk een zeer belangrijke succesfactor bij de herbestemming van het CHV-terrein.
-  Onderscheidende kwaliteiten;
de aanwezigheid van industrieel erfgoed, zie de hoofdstukken 1 en 2, en de ligging aan het water, nabij de haven van Veghel. De ligging aan het water biedt kansen om het terrein ook via het water te ontsluiten of bijvoorbeeld rondvaarten te organiseren. Ter beeldvorming hiervan zijn in bijlage 2 enkele schetsen toegevoegd.
-  Aansluiting bij de omgeving.
het CHV-terrein kan in haar beoogde nieuwe functie als vliegwiel dienen voor ontwikkelingen in de omgeving van het terrein. Verschillende partijen in de omgeving wachten de ontwikkelingen op het CHV-terrein af.

4.1.4 Complexiteitsfactoren

De complexiteit is inherent aan een transformatie- of herbestemmingsopgave, sanering, grondverwerving en afhankelijkheid van andere plannen is bij vrijwel alle ontwikkelingen aan de orde. Versnippering van het eigendom en het aantal te verwerven plandelen is van invloed op een commercieel aantrekkelijke herbestemming. Dit heeft vooral invloed op de doorlooptijd. Hoe complexer de opgave, hoe langer de doorlooptijd (Boon, 2008).

Fronik (2007) stelt dat vertraging in het ontwikkelingsproces direct effect heeft op het rendement van de investeerder. De kosten stijgen dan harder dan de opbrengsten. Dit is afhankelijk van bepaalde factoren, zoals de noodzaak tot sanering en de afhankelijkheid van andere projecten. Delen van bestaande infrastructuur of gebouwen die in de nieuwe plannen worden hergebruikt, zorgen voor een stukje kostenbesparing.

Samengevat komen de volgende complexiteitsfactoren naar voren, die een rol spelen bij het herbestemmingsproces van het CHV-terrein:

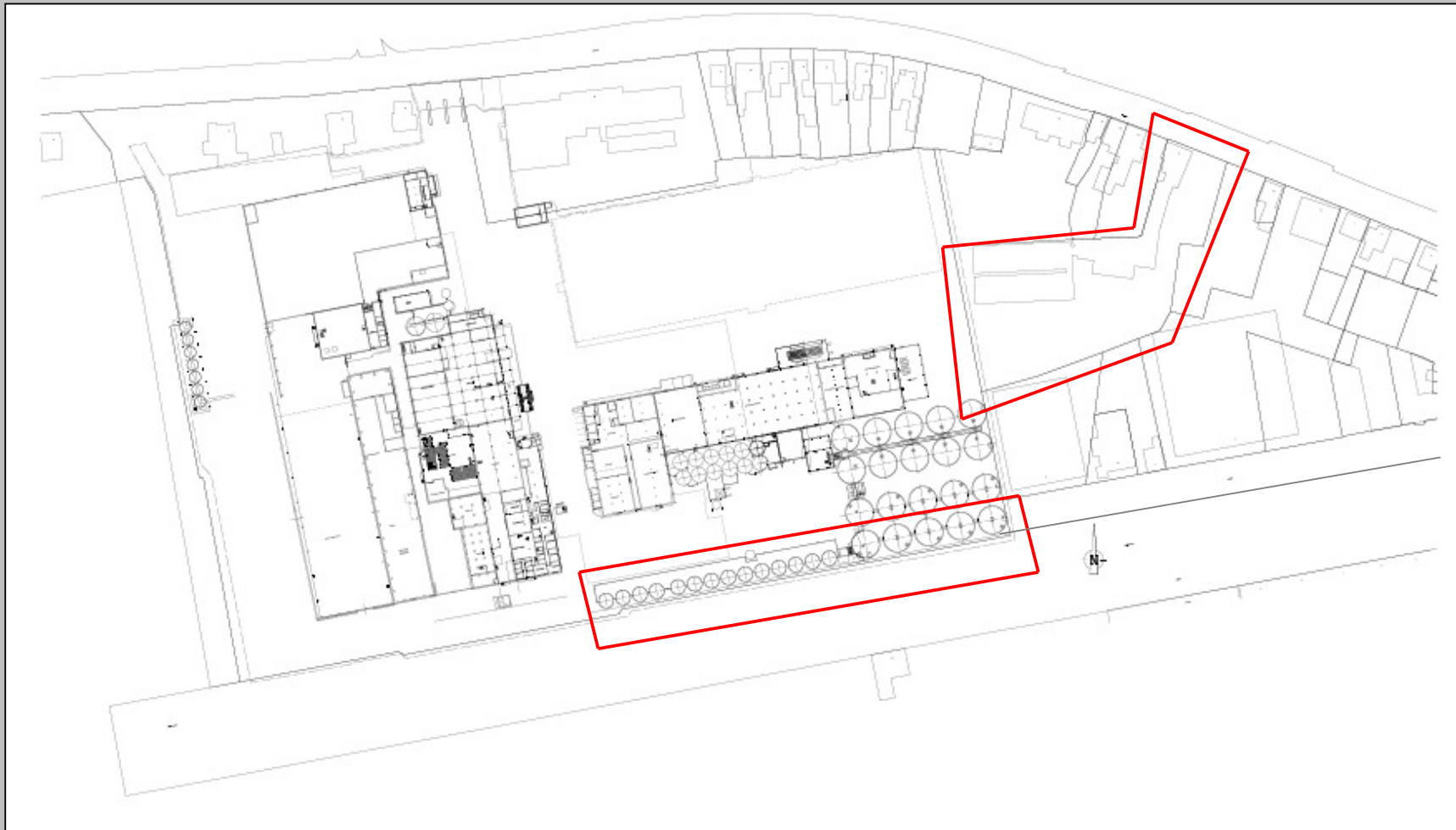
-  Mate van versnippering van het eigendom en het aantal te verwerven plandelen;
het complete terrein was in eigendom van Cehave Landbouwbelang, dus in dat opzicht was er geen sprake van versnippering van eigendom. Echter de herontwikkeling van de Noordkade tot een cultuurcluster heeft meer voeten in aarde. Het Heilig Hartplein en de kop van de haven aan de Noordkade worden ook betrokken in deze herontwikkeling en in dit gebied is wel veel versnipperd eigendom aanwezig, voorbeelden zijn woonhuizen, bedrijfspanden en horeca. Wanneer ook deze delen aangekocht moeten worden, kunnen er problemen ontstaan. Verwacht wordt echter dat de herbestemming van het CHV-terrein als een vliegwielfunctie gaat fungeren in het gehele gebied en dat er dan ook door andere partijen initiatieven genomen worden.
Één van de geïnterviewden geeft aan dat de gemeente, bij de verwerving en herontwikkeling van deze delen, een rol kan spelen. Door middel van het vestigen van het voorkeursrecht op deze delen kan zij pand voor pand aankopen, restaureren en weer verkopen. Op deze manier is het zelfs mogelijk dat er geld gegenereerd wordt om weer te investeren in andere delen van de gemeente Veghel. Het zogenaamde verevenen.
-  Mate van vervuiling van grond en opstallen;
grond en opstallen zijn op een aantal plaatsen vervuild. Zie financiële factoren.
-  Aansluiting op de bestaande infrastructuur en het hergebruiken van bestaande gebouwen;
de stalen silo's en de eerste rij van de betonnen silo's aan het water zijn verwijderd. Op deze manier wordt de oorspronkelijke Noordkade in ere hersteld, het adres van het voormalige hoofdkantoor was namelijk Noordkade 28. Zo ontstaat de mogelijkheid een soort van boulevard – met eventueel een haventje – aan het water te realiseren, zie hiervoor de schetsen in bijlage 2. Ook is het ten oosten gelegen terrein aangekocht, ter ontsluiting van het CHV-terrein naar de N.C.B.-laan. Mede hierdoor is het mogelijk een 'doorgaande weg' te realiseren, zie figuur 10. Dit terrein is 4.949 m² groot en is aangekocht voor een bedrag van € 1.050.000,-.
-  Afhangelijkheid van en samenhang met andere projecten;
herbestemming CHV-terrein vertoont samenhang met de gehele herontwikkeling van de Noordkade en het Heilig Hartplein tot het cultuurcluster van Veghel en omstreken. Zie het eerste punt.

Figuur 9: Mogelijkheid nieuwe entree Veghel



Bron: Masterplan 2030 Veghel-centrum - Visie op hoofdlijnen (eindconcept), gemeente Veghel, 2008.

Figuur 10: Plattegrond CHV-terrein, verwijderde stalen en betonnen silo's en ontsluiting via oostelijk terrein naar N.C.B.-laan



Bron: NPF Architects, Veghel, 2009.

4.1.5 Programmatische factoren

De doorlooptijd van een herbestemmingsproject is naast de complexiteit ook afhankelijk van het beoogde ambitieniveau. Afstemming tussen programma en marktvraag is een must. Zonder afzetmogelijkheden geen herbestemming. Een te hoog of te laag ambitieniveau is een factor die zorgt voor het niet slagen van een herbestemmingsproject.

Een hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, een gevarieerd programma en de aanwezigheid van culturele voorzieningen, dragen volgens de door Boon (2008) geïnterviewde experts bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een gebied. Het besef is de laatste jaren gegroeid dat menging van functies van belang is voor het welslagen van gebiedsontwikkelingen. De aanwezigheid van voldoende voorzieningen, zoals winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen, verblijfsplekken, groenvoorzieningen en een veilig openbaar gebied zijn een voorwaarde voor de leefbaarheid en levendigheid van een wijk, buurt of stad. Ook aan de aanwezigheid van culturele functies wordt een meerwaarde toegekend, evenals aan de aandacht voor architectuur van de bebouwing (Boon, 2008). Deze verschillende functies dienen op een juiste manier afgestemd te worden op de marktvraag.

Samengevat komen de volgende programmatische factoren naar voren, die een rol spelen bij het herbestemmingsproces van het CHV-terrein:

-  Aanbod aan voorzieningen en de hoeveelheid culturele functies;
*op het moment van dit onderzoek is het duidelijk dat de Noordkade – en dus het CHV-terrein – het tweede centrum van Veghel moet worden. Ook is bekend dat het een uitgaansgebied met de nadruk op cultuur moet worden. Over de specifieke invulling daarvan wordt nog druk gediscussieerd door de betrokken partijen.
Er wordt aangegeven dat, wanneer de Noordkade ontwikkeld wordt tot cultuurcluster, Theater De Blauwe Kei hier naar toe verhuist.*
-  Openbare ruimte;
omdat de specifieke invulling nog niet bekend is, is de inrichting van de openbare ruimte nog voor een groot gedeelte open. Om een idee te geven van de mogelijkheden zijn in bijlage 2 verschillende schetsen opgenomen.
-  Architectonische en stedenbouwkundige ambities;
de aanwezigheid van industrieel erfgoed zorgt voor onderscheidende architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten. Een groot gedeelte van deze gebouwen krijgt een nieuwe functie. De nieuwbouw wordt ook van hoogstaande kwaliteit en sluit naadloos aan op de bestaande bebouwing met haar industriële karakter.

4.2 Kritische succesfactoren

In de publicatie 'Herbestemming van Industrieel erfgoed: oude fabrieken, nieuwe functies' van Projectbureau Industrieel Erfgoed (PIE), onder eindredactie van De Boer (1995), is een hoofdstuk gewijd aan de kritische succesfactoren (derde categorie), die een rol kunnen spelen bij de herbestemming van industrieel erfgoed. Deze factoren zijn geselecteerd na een zorgvuldige analyse van de onderzoeksresultaten, die naar voren kwamen bij onderzoek naar de succesfactoren bij de herbestemming van industrieel erfgoed, dat is uitgevoerd door het bureau Twynstra Gudde Management Consultants in samenwerking met PIE.

Ondanks dat deze factoren zijn beschreven in een wat gedateerde publicatie, zijn ze nog steeds actueel en bruikbaar. Omdat deze factoren in De Boer wat summier besproken worden, wordt dit in de volgende subparagrafen besproken en verder uitgediept aan de hand de beschikbare literatuur.

4.2.1 Fou

'Fou' is Frans voor dwaas of gek. Hiermee wordt de initiatiefnemer van het project bedoeld. Deze is vaak nodig om een project vlot te trekken. Van Dinteren (2005) en Buck Consultants International (2004) onderschrijven dit. Het combineren van ruimtelijke ontwikkelingen en behoud van cultureel erfgoed leiden tot een complex werkveld. Tal van publieke en private partijen zijn actief, met ieder zijn eigen doelstellingen, visies, strategieën en tactieken. Hier en daar overlappen deze beweegredenen, maar vaker nog laten ze tegenstrijdigheden zien. Hoe groot de marktpotentie van cultureel/ industrieel erfgoed ook mag zijn, opereren in dit complexe werkveld zal veel ontwikkelaars als gekkenwerk voorkomen. Toch is hij heel belangrijk, de fou, de persoon die zijn nek uitsteekt en ervoor gaat. Steeds weer blijkt dat een enkel individu bij de herontwikkeling van cultuurhistorische objecten een beslissende rol kan spelen. Asselbergs en Broeren (1995) bevestigen dit: "als er geen gek is, die zich voor het project wil inzetten, dan mislukt het".

In het proces van herbestemming van het CHV-terrein moet Bouwbedrijf Van de Ven, in de persoon van Stefan van de Ven, worden gezien als de fou. Maar is de fou wel zo gek? Bouwbedrijf Van de Ven heeft het voormalige CHV-terrein gekocht, nadat de gemeente Veghel – die tot twee keer toe geen gebruik maakte van haar voorkeursrecht – afhaakte, omdat na onderzoek bleek dat woningbouw op het terrein niet mogelijk was in verband met de aanwezigheid van hindercirkels van omliggende bedrijven. Hierdoor is het terrein eigenlijk alleen geschikt om andere bedrijven te vestigen of instellingen en organisaties, die zich met culturele en/ of educatieve zaken bezighouden. De transactie is mede tot stand gekomen doordat ook Cehave Landbouwbelang niet het onderste uit de kan hoefde.

Het terrein is van strategische betekenis, omdat het pal tegen het centrum ligt aan de passantenhaven (Brabants Dagblad, 2008 – A).

Er zijn tekenen dat andere personen/ partijen op willen treden als 'deelfou'. Bijvoorbeeld de stichting SIEME1 en het bijbehorende industrieel museum hebben intussen ongeveer 40 vrijwilligers in tal van functies en verschillende marktpartijen geven signalen af geïnteresseerd te zijn in de ontwikkelingen die op het CHV-terrein plaatsvinden.

Ook de provincie steekt in de herbestemming van het CHV-terrein haar nek uit, door het in werking stellen van de Subsidieregeling restauratie Monumenten 2009. Daarmee geeft zij een signaal af...

Wanneer deze subsidie ook daadwerkelijk toegekend wordt, brengt dit provinciale – en wellicht landelijke – bekendheid met zich mee, wat de herbestemming van het CHV-terrein in een stroomversnelling kan doen raken. Ook kan de steun van de provinciale overheid gezien worden als een ruggensteun aan de gemeente Veghel, zodat ook zij voortvarender met de plannen aan de slag gaan.

Bouwbedrijf Van de Ven, in de persoon van directeur Van de Ven, heeft tot nu toe als 'hoofdfofou' gefungeerd. Maar om ook het bedrijfsleven en de verschillende overheden als een partij achter de herbestemming van het CHV-terrein en de verdere ontwikkelingen, zoals het foodcluster besproken in paragraaf 4.2.3, te krijgen zijn andere personen nodig. Van de Ven is in eerste instantie een bouwer en zijn bestaande netwerk reikt niet ver genoeg. Andere mensen moeten het potentieel inzien en zich in gaan zetten voor de herbestemming van het CHV-terrein. De heer Asselbergs richt zich hierbij op het politiek/ bestuurlijke deel en geeft aan dat de heer Slippens – van wie het oorspronkelijke idee van het foodmuseum, wat uitgroeide tot EETNL, kwam – de aangewezen persoon is om de verdere betrokkenheid van het bedrijfsleven te organiseren.

4.2.2 Functionaliteit

Eén van de doorslaggevende factoren voor het al dan niet slagen van het project is de mogelijkheid tot rendabele functieverandering. Buck Consultants (2004) voegt hier nog een 'F' aan toe, namelijk de 'fysieke' toestand van een gebouw of complex. Van Dinteren (2005) zegt hierover; naarmate een object groter is, neemt de complexiteit toe en zal het vinden van (een) rendabele functie(s) moeilijker zijn. Deze functieverandering is echter wel doorslaggevend voor het succes van een project. Niet alleen in financieel opzicht, maar ook voor het behoud van het object zelf: *'wil een monument voort blijven bestaan, dan zal het zijn brood moeten verdienen.'*

Steeds meer groeit het besef dat menging van functies van belang is voor het welslagen van gebiedsontwikkelingen en daarmee ook de herontwikkeling van transformatiegebieden (Boon, 2008). Diekman (2008) stelt dan ook dat functiemenging één van de kritische succesfactoren is voor de herontwikkeling van binnenstedelijke havengebieden. Nadrukkelijk wordt de combinatie van wonen, werken en winkelen genoemd.

Om historische objecten geschikt te maken voor een nieuwe functie zijn bouwtechnische aanpassingen onvermijdelijk (Van Dinteren, 2005). In het herbestemmingsmodel van Hek et al. (2004) wordt besproken hoe belangrijk de functie-invulling is. Uitgebreid onderzoek is een must. Zo divers als deze actoren zijn, zo divers zijn ook de objecten en ensembles waar zij zich op richten.

Ook de gebouwen op het CHV-terrein ontkomen niet aan het feit dat voor herbestemming van de bestaande bebouwing technische aanpassingen noodzakelijk zijn. Ook worden minder waardevolle objecten niet behouden. Hierbij geven geïnterviewden aan dat minder waardevolle bebouwing, bijvoorbeeld de opslagloods uit 1960, in de huidige functie gebruikt kan worden. Verhuur hiervan maakt planverevening mogelijk, zodat de herbestemming van het terrein voor een deel door zichzelf wordt bekostigd.

Minder bruikbare, maar wel zeer waardevolle bebouwing, zoals het silogebouw van Wiebenga (Rijksmonument) en de betonnen silo's (landmark), wordt behouden.

Herbestemming hiervan is een moeilijk en kostbaar proces. Toch zijn er ideeën voor de herbestemming. Zo kan bovenop de betonnen silo's – rechtopstaande 'wc-rollen' en dus

bouwkundig en constructief gezien erg sterk – een centrum gerealiseerd worden met bijvoorbeeld fitness en wellness, in combinatie met een hotel. Zie de schetsen in bijlage 2. Door geïnterviewden werd aangegeven dat men vooral met een ‘ontwikkelaars oog’ naar de bestaande bebouwing moet kijken, de ‘herbestembaarheid’. Sommige gebouwen zijn historisch gezien van grote waarde, maar zijn technisch in een slechte staat of totaal verkeerd gesitueerd, zij moeten opgeofferd worden ten bate van het grotere geheel. Functiemenging is op het CHV-terrein heel goed mogelijk. Woningen en winkels zijn echter uitgesloten, omdat er hindercirkels over het terrein liggen van omliggende bedrijven en omdat het tweede centrum complementair moet zijn aan het winkelcentrum. Dit gegeven wordt gecompenseerd door het feit dat op het CHV-terrein het cultuurcluster van Veghel wordt gerealiseerd. Aan culturele functies wordt een meerwaarde toegekend.

4.2.3 Filosofie

Filosofie is de drijfveer achter het project. Een goede filosofie achter de herbestemming zorgt voor draagvlak onder betrokken partijen en met een beetje geluk voor goodwill bij financiers. Belvedere (2008 - B) noemt hierbij dat het voortbouwen op het historische DNA erg belangrijk is. Grootste uitdaging hierbij is hoe het industriële, zware en vaak vieze karakter van de oorspronkelijke activiteiten bewaard of in ieder geval beleefbaar kan worden. Overtuigingskracht en enthousiasme zijn belangrijk om cultuurhistorie op de agenda te krijgen. Bij cultuurhistorie gaat het niet om subsidies, regeltjes en beperkingen, maar juist om extra waarde en vitaliteit (Belvedere, 2008 - B).

De gemeente Veghel heeft in haar centrumvisie gekozen voor het haltermodel, besproken in hoofdstuk 1. Door de keuze voor dit model wordt in feite de historische as waaromheen Veghel ontstaan is hersteld. Met aan de ene kant de Markt, de kerk en het raadhuis en aan de andere kant – enkele honderden meters verderop – de bedrijvigheid rond de haven van Veghel. Wanneer er gekozen wordt voor uitbreiding van het bestaande centrum, gaat er geen aandacht uit naar de Noordkade, Sluisstraat en Heilig Hartplein. Deze straten kunnen er echter niet in de huidige toestand bij blijven liggen. “Het tweede centrum moet complementair worden aan het huidige centrum, geen concurrent. Dat betekent dus dat wij daar geen nieuwe detailhandel gaan vestigen.” In eerder verband hiermee heeft wethouder Van Burgsteden al uitgesproken dat gedacht kan worden aan een uitgaansgebied met het accent op cultuur. Als daarvoor gekozen wordt, dan ligt het volgens Van Burgsteden voor de hand om een nieuw te bouwen theater te vestigen aan de Noordkade (Brabants Dagblad, 2009 – B). Wat wordt ondersteund door de gemeente Veghel in haar Masterplan 2030 Veghel-centrum (2008) en de visie van de ‘Denktank van Betrokken Veghelaren’. De Denktank telt achttien leden, veelal uit het Veghelse bedrijfsleven. Maar wat deze leden vooral gemeen hebben, is dat ze zich sterk betrokken voelen bij Veghel en zich zorgen maken over de ontwikkelingen of juist het uitblijven daarvan. Zij hebben zich ook uitgesproken voor een verplaatsing van Theater De Blauwe Kei naar de Noordkade. Zoals gezegd wordt inmiddels hard gewerkt aan een stedenbouwkundig masterplan – Gebiedsvisie Veghel-West – waarin duidelijkheid verschaft wordt over de verdere plannen en eventuele invulling van de Noordkade en het CHV-terrein. Er is de toezegging gedaan dat deze visie in september 2009 verschijnt.

Voortbouwend op het historische DNA van het terrein – de foodindustrie – biedt het ‘on hold’ staan van de plannen voor EETNL – besproken in paragraaf 3.6 – kansen voor het CHV-

terrein. Verschillende, in het kader van dit onderzoek geïnterviewde personen geven namelijk aan dat het concept van EETNL verkeerd is aangepakt en niet in samenspraak is ontwikkeld, wat één van de vereisten is voor een succesvolle ontwikkeling (MacLeod, 2000). Hierdoor ontstond er geen draagvlak onder marktpartijen. Ook de gemeente speelde een cruciale rol. Zij dacht te veel binnen de bestaande wet- en regelgeving, terwijl het bij dit soort ontwikkelingen van groot belang is een stapje verder te zetten en buiten de kaders te denken.

Dit schept mogelijkheden voor de herbestemming van het voormalige CHV-terrein, gezien de geschiedenis van de NCB en de CHV op het terrein. Een vergelijkbaar concept, een foodmuseum, is in 2003 uitgedacht door acht Veghelse ondernemers. Geen statische exposities, zoals het woord museum doet vermoeden, maar een eigentijds, interactief en dynamisch ontmoetingspunt. Dit concept zou toentertijd op het CHV-terrein moeten landen. Veghel profileert zich al jaren met de slogan 'Veghel Voedingsstad'. Veghel is immers groot geworden door de food- en feedsector en kent van oudsher veel voedingsgerelateerde bedrijven als Sligro Food Group, Jumbo Supermarkten, Mars, FrieslandCampina, Hutten Exclusieve Catering, Maison Van den Boer en Cehave Landbouwbelang. In het kader hiervan is in 2006 ook de stichting Foodregio Uden-Veghel-Schijndel opgericht. Zij zijn in de zomer van 2009 de imagocampagne Food & Feed Noordoost-Brabant gestart. Bij verschillende van voorgaande partijen is geïnformeerd naar de mogelijkheden die zij zien om een concept als een foodcluster – als onderdeel van het cultuurcluster – op het CHV-terrein te realiseren. Onder verschillende van deze partijen, provincie en ZLTO, bestaat enthousiasme, maar er wordt een afwachtende houding aangenomen. Er staan geen kartrekkers – oftewel 'fous', zie paragraaf 4.2.1 – op, wat daarmee een taak wordt voor Bouwbedrijf Van de Ven. Het is echter van groot belang dat de ontwikkeling tot stand komt door middel van samenwerking, op welk punt het bij EETNL is fout gegaan. Bouwbedrijf Van de Ven moet een platform bieden, waarop andere partijen hun plannen kunnen realiseren. Kortom, het bedrijfsleven moet er achter staan.

Bij de realisatie van een dergelijk foodcluster liggen er verschillende kansen. Zo wil Jumbo haar Jumbo Academy op de Zuidkade – aan de overkant van het water van het CHV-terrein – realiseren. Deze academy kan prima gerealiseerd worden op het CHV-terrein, zelfs binnen het bestaande bestemmingsplan. Ook de komst van een supermarkt als grote trekker is mogelijk. Ook Hutten Exclusieve Catering en ZLTO hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn in een dergelijk concept.

De gemeente speelt hierin een cruciale rol, binnen het huidige bestemmingsplan is veel mogelijk, maar moet voor een dergelijke ontwikkeling aangepast worden. Daarvoor dient de gemeente in te stemmen met de plannen en daarbij moet ze buiten de kaders durven denken. Binnen deze ontwikkeling is een faciliterende rol weggelegd voor de gemeente. Door verschillende geïnterviewden werd aangegeven dat Veghel een te kleine gemeente is om een dergelijk project te ondersteunen, het gemeentelijk apparaat is daarvoor niet goed uitgerust. Wellicht bestaat er de mogelijkheid om een projectwethouder aan te stellen, die zich bezig gaat houden met de herbestemming van het CHV-terrein.

4.2.4 Financiën

De financiële factoren die van invloed zijn op de herbestemming van industrieel erfgoed zijn behandeld in paragraaf 4.1.1, bij de behandeling van het model van Boon (2008).

Zoals gezegd, behouden kost geld. Hoe hoger het schaalniveau, des te groter de kans op financiële haalbaarheid. Echter bij het herbestemmen van industrieel erfgoed spelen, zoals blijkt uit dit onderzoek, ook andere factoren dan puur financiële gronden, een rol. Eén belangrijke factor, die niet genoemd wordt in de zes F's van PIE, is emotie. Wat erfgoed is, wordt immers nu bepaald (Graham et al., 2000). Verderop in deze paragraaf wordt dit besproken.

4.2.5 Flow

Flow heeft betrekking op de samenwerking tussen betrokken partijen. Een goede samenwerking is noodzakelijk voor een goede procesgang. Eén van de belangrijkste succesfactoren om een project te laten slagen, is een goede verstandhouding tussen de ontwikkelaar en de (lokale) overheid (Van Dinteren, 2005). Dit wordt benadrukt door Ferril (1998). Een herbestemmingsproject moet proberen het beleid van ruimtelijke ordening aan te vullen of te verbeteren. Daar staat tegenover dat doelstellingen en idealen van het project terug moeten komen in het algemene ruimtelijke beleid van de gemeenschap. De gemeente moet bereid zijn naar aanleiding van het project haar eigen visie te ontwikkelen, zodat het herbestemmingsproject wordt gezien als een stadsontwikkeling. Het formuleren van projectdoelstellingen, zowel maatschappelijk als commercieel, dient te gebeuren in een breder sociaal kader.

Steun van de lokale overheid kan zorgen voor investeringen uit het bedrijfsleven. Zo hielp de stad Eindhoven Ontwikkelingscombinatie De Witte Dame aan 20 miljoen gulden overheidssubsidie, op een begroting van 85 miljoen gulden. Deze subsidie genereerde op zijn beurt investeringen uit de private sector, die de begroting sluitend maakten (Ferril, 1998). Echter niet alleen de samenwerking met de overheid speelt een rol, de samenwerking met en de communicatie naar andere actoren is ook een belangrijke succesfactor. Op deze wijze kan er een belangenafweging gemaakt worden.

Vertrouwen is een belangrijke factor voor het succes van partnerships (Klijn & Teisman, 2002). Het gaat om vertrouwen op persoonlijk niveau en om persoonlijk lange termijn-commitment. Een team van samenwerkende personen moet op elkaar kunnen vertrouwen, omdat herbestemmingsprocessen veel energie kosten voor betrokken personen (Hobma, 2003). Uit onderzoek van Boon (2008) is gebleken, dat één van de belangrijkste kritische succesfactoren, de onderlinge samenwerking tussen private partijen (onderling) en publieke partijen betreft.

Ervaringen in de praktijk leren dat het op gang houden van de flow een taak is van de initiatiefnemer: "het is vooral veel lobbyen". Om de herontwikkeling van het CHV-terrein zo vlot en voorspoedig mogelijk te laten verlopen wordt met de verschillende partijen die een rol spelen in deze herontwikkeling, in overleg getreden om gezamenlijk tot de meest geschikte oplossing voor Veghel te komen. Een dynamisch organische groei, met gebruikmaking van het vigerend bestemmingsplan en visie op de toekomst, houdt het gebied in de 'flow' waarin het zich nu bevindt. Bouwbedrijf Van de Ven hoeft niet te wachten met de herontwikkeling. Binnen het vigerende bestemmingsplan is al van alles mogelijk. Het enthousiasme van omwonenden, burgers, (lokale) overheid en maatschappelijke instanties is inmiddels groot en deze golf dient in beweging gehouden te worden (Van de Ven, 2009 – B). "Het is een stuk cultuur dat vraagt om creatieve ideeën van hergebruik."

Hierbij is het van belang dat partijen die nu geïnteresseerd zijn, ook daadwerkelijk betrokken worden bij de ontwikkelingen en eventueel nu al plaats wordt geboden op het terrein. De

ervaring leert namelijk dat wanneer deze bedrijven moeten wachten, zij op zoek gaan naar alternatieven.

4.2.6 Fasering

De verschillende fasen zijn in het herbestemmingsproces van Hek et al. (2004) besproken. Het verloop hiervan is echter sterk afhankelijk van het soort industrieel erfgoed, dat voor herbestemming in aanmerking komt. Onzekerheden zorgen voor langere doorlooptijden, wat de herbestemming kostbaar maakt. Geldinjectie, zoals subsidie of een positieve rol van de gemeente, kan een dergelijk proces versnellen, maar natuurlijk andersom ook vertragen. Belangrijk bij de fasering is, dat het initiatief ook daadwerkelijk omgezet wordt in daden. Het afstemmen van de bouw en ingebruikneming op de vraag vanuit de markt zijn essentieel bij de fasering (De Boer, 1995).

Wat met fasering echter vooral bedoeld wordt is of de ontwikkeling van het gebied in verschillende plannen is op te delen, dat het niet in een keer ontwikkeld hoeft te worden. Hobma (2004) benadrukt dit en stelt dat een gefaseerde en flexibele planvorming een kritische succesfactor is. Dit biedt mogelijkheden om het product op de vraag van de markt af te stemmen, de wens van de consument kan door de tijd namelijk veranderen. Hiermee wordt voorkomen, dat (delen van) plannen na verloop van tijd herontwikkeld moeten worden. Hierdoor wordt de doorlooptijd verlengd en daarmee worden de kosten verhoogd.

De herbestemming van het CHV-terrein is bijzonder goed faseerbaar, mede daardoor is ontwikkeling aan de hand van een dynamisch organische groei mogelijk. Zoals reeds is gebleken, heeft men de voormalige opslag voor klein zakgoed in gebruik gegeven aan instellingen en bedrijfjes. Dit heeft vooral te maken met de openstelling van het terrein voor een groter publiek, zodat zij de sfeer kunnen proeven en beleven. Op het terrein zijn verschillende deelprojecten te benoemen, die apart van elkaar ontwikkeld kunnen worden, maar niet los van elkaar kunnen worden gezien. Enkelen daarvan zijn de koekbouw, de NPF, het Rijksmonument, het voormalige hoofdkantoor en de plek van de afgebrande loods, waar nu nieuwbouw mogelijk is. Het voormalige hoofdkantoor wordt in ere hersteld en zal na restauratie weer als zodanig verhuurd worden.

4.2.7 Emotie

Ook emotie speelt een rol bij de herbestemming van industrieel erfgoed. Het is een kritische succesfactor, sturing hierop is namelijk niet mogelijk, maar het is wel van grote invloed op het succes. Aan de zes F's van het Projectbureau Industrieel Erfgoed kan emotie als zevende 'F' worden toegevoegd. Deze staat voor 'feeling'. Een dergelijke methode voor het samenstellen van factoren is echter niet altijd de juiste, omdat men uitgaande van de F's, bepaalde factoren overslaat of vervormt.

We hebben de maatschappelijke verantwoordelijkheid om historische objecten te bewaren voor volgende generaties en kunnen hen niet opzadelen met een gesloopte erfenis. Cultureel erfgoed draagt ook bij aan identiteit en zingeving, het bezit een esthetische waarde en heeft een ecologisch en economisch belang (Kuiper, 2007). Wanneer het gebouw zich bewezen heeft, is dat een succesfactor voor het behouden van een gebouw. Mensen hebben zich er prettig gevoeld, er gewerkt en hebben een band met het gebouw. De emotie van mensen bij een gebouw is belangrijk om het in stand te houden. Echter, voordat deze emotie ontstaat, moet het gebouw het een en ander meegemaakt hebben en daar is tijd voor

nodig. Het gebouw moet bewijzen dat het deel uit maakt van een levende gemeenschap. Pas dan is het behoudenswaardig voor generaties na ons (Coenen, 2005).

Een gebouw gaat leven wanneer je de verhalen achter een gebouw of complex hoort. Het gebouw krijgt karakter door de verhalen achter het gebouw, de schoonheid wordt duidelijk (Jacobs, 2004).

Ook Hek et al. (2004) beamen dat herbestemming een rationeel proces lijkt met veel overeenkomsten met nieuwbouw, maar dat dit in de praktijk niet het geval blijkt. Emotie speelt een grote rol bij herbestemmingsprojecten. Met name imago, identiteit en gevoel zijn hierbij van belang. Aspecten die totaal anders zijn, in vergelijking tot een nieuwbouwsituatie, maken een gebouw bijzonder of interessant.

Erfgoed is nauw betrokken bij het samenstellen en rechtvaardigen van collectieve constructies van identiteit, bijvoorbeeld op het gebied van klasse, geslacht, etniciteit en nationalisme. Dit suggereert dat het verleden in het algemeen en de interpretatie als historie – of erfgoed – zekere sociale opbrengsten, maar ook kosten met zich meebrengt (Graham et al., 2000).

De keuze voor het behoud van een gebouw is vaak gebaseerd op een emotionele waarde voor de beslisser, de initiatiefnemer, ook vaak – zoals bij de herbestemming van het CHV-terrein – de ‘fou’. Ook voor de gebruiker speelt emotie een rol. Gehuisvest zijn in een oud gebouw kan van grote meerwaarde zijn, bijvoorbeeld door extra verdiepingshoogte, bijzondere plattegronden, constructieve elementen of beeldhouwwerken aan de gevel. Dit zijn de elementen, die in een herbestemming behouden of benadrukt dienen te worden.

Bouwbedrijf Van de Ven is een echt Veghels bedrijf en nauw betrokken bij en geïnteresseerd in verschillende ontwikkelingen binnen de gemeente. Het CHV-terrein heeft aan de basis gestaan van de industriële groei van Veghel. Het Brabantse land bestond voornamelijk uit keuterboertjes. Om zich te wapenen tegen de groeiende industrie verenigden deze boeren zich in allerlei coöperaties. Het CHV-terrein neemt hierin een sleutelrol (Dekker, 1996). Het terrein wordt ook wel schertsend “het Lourdes van de boeren” genoemd – decennia terug werden er voor boeren zelfs excursies georganiseerd naar dit terrein – en kan gezien worden als de bakermat van de boerencoöperatiegedachte. Van de Ven stelt dan ook: “Had deze fabriek in Boxtel gestaan dan hadden wij geen interesse gehad.”

Met de koop van het CHV-terrein door Bouwbedrijf Van de Ven, borduren de broers Van de Ven verder op een droom van vader Jan van de Ven, die in 2006 is overleden. “Mijn vader heeft al eens een ontwerp laten maken door architect Gerard van Asperen, voor appartementen in de grote betonnen silo’s op het CHV-terrein. Puur om een indruk te geven van wat er mogelijk is met woningbouw in combinatie met behoud van een stukje cultuur.” Zoals gezegd, is woningbouw niet meer aan de orde vanwege hindercirkels. Maar de zonen van Jan van de Ven zetten nog steeds in op behoud van het industriële erfgoed van Veghel. “Ik denk dat onze vader nu heel trots op ons zou zijn, als hij nog leefde” (Brabants Dagblad, 2008 – B).

5 CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van dit onderzoek:

Is de theorie over herbestemming van industrieel erfgoed, van toepassing op het proces van succesvolle herbestemming van het CHV-terrein te Veghel, met haar verschillende actoren en bijbehorende randvoorwaarden?

Er kan gesteld worden dat de theorie over herbestemming van industrieel erfgoed van toepassing is op het proces van herbestemming van het CHV-terrein, waarin de verschillende actoren een significante rol spelen.

Allereerst worden conclusies getrokken aan de hand van de in de literatuur beschikbare theorieën met betrekking tot herbestemming van industrieel erfgoed en de positie die het CHV-terrein daarin neemt. Daarna volgt een beoordeling van het terrein aan de hand van de verschillende factoren die van invloed zijn op het herbestemmen van industrieel erfgoed. Als laatste worden enkele aanbevelingen gedaan met betrekking tot de herbestemming van het CHV-terrein, zowel ten aanzien van Bouwbedrijf Van de Ven als de gemeente Veghel.

5.1 Conclusie

Aan de hand van de theorie over herbestemming van industrieel erfgoed wordt de positie van het CHV-terrein binnen de literatuur bepaald. Nadat de positie van het CHV-terrein binnen de wereld van cultureel en industrieel erfgoed duidelijk is, wordt het terrein aan de hand van verschillende factoren beoordeeld op kansen en bedreigingen.

5.1.1 Herbestemming industrieel erfgoed

De mensen van nu zijn de makers van het erfgoed van vandaag, het hier en nu creëert het erfgoed waar op het moment behoefte naar is voor verschillende dagelijkse doeleinden. Erfgoed vormt het cultureel kapitaal van mensen en gemeenschappen, die mede op basis daarvan hun identiteit vormen en imago formuleren en heeft als zodanig maatschappelijk draagvlak.

Het CHV-terrein herbergt een dergelijk kapitaal. Het unieke ensemble aan gebouwen van 50 jaar beton- en staalbouw, maar ook de historie van het terrein en wat het door de decennia heen betekend heeft voor de ontwikkeling van Veghel. Het CHV-terrein en de activiteiten die daar plaatsvonden, hebben voor een groot gedeelte de identiteit en het imago van Veghel bepaald.

Het industrieel erfgoed op en rond het CHV-terrein beperkt zich niet alleen tot het gebouwde erfgoed. Ook het immateriële industriële erfgoed – de herinneringen, overleveringen, gebruiken en processen – en het roerende erfgoed – machines, gereedschap en onderdelen – maken deel uit van die identiteit en het imago.

Bij de herbestemming van het CHV-terrein, een oud fabriekscomplex, ligt de problematiek in de verscheidenheid aan gebouwen qua onderhoud, volume, constructie, staat van onderhoud en gebruikswaarde. Integraal behoud ervan is niet mogelijk. Sommige bebouwing is gezien de potentiële nieuwe bestemming niet herbestembaar, verkeerd gesitueerd of technisch ver heen. Ook op het CHV-terrein is niet alle bebouwing herbestembaar. Zo zijn de

stalen silo's voor een groot gedeelte verwijderd en ook de eerste rij betonnen silo's aan het water zijn gesloopt, om zo de oude Noordkade in ere te herstellen en de realisatie van een soort boulevard mogelijk te maken. De rest van de betonnen silo's wordt behouden, omdat ze een landmark binnen Veghel zijn en de constructie een opbouw mogelijk maakt. Ook is op het terrein 'nieuwere' bebouwing, zoals de westelijk gelegen opslagloods, die niet tot het industrieel erfgoed gerekend mag worden.

De herbestemming van het CHV-terrein maakt onderdeel uit van de plannen voor herontwikkeling van het complete binnenhavengebied van Veghel. De verschillende plandelen moeten goed op elkaar afgestemd worden, waar later bij actoren op terug gekomen wordt.

Het CHV-terrein is aan het eind gekomen van haar economische levensduur, de neergangsfase van de vastgoedlevenscyclus is ingetreden. De gebouwen zijn, onder andere door schaalvergroting, niet meer bruikbaar en hebben hun functie verloren. De bouwtechnische levensduur is echter voor een groot gedeelte van de bebouwing nog niet voorbij. De gebouwen zijn gebouwd voor de eeuwigheid.






















Herbestemming gaat in tegen de normale tendens van ontwikkeling – sloop en nieuwbouw – en vergt dan ook een bepaalde rechtvaardiging. Industrieel erfgoed herbergt een aantal waarden, die met nieuwbouw niet te realiseren zijn. Herbestemming van industrieel erfgoed brengt meerwaarde ten opzichte van nieuwbouw. Zo kan het een landschap interessanter en aantrekkelijker maken door het speciale karakter of de eigen identiteit, het verhoogt de toeristische waarde van een gebied en het heeft een educatieve functie.





















Deze drie rechtvaardigingen voor herbestemming van industrieel erfgoed zijn in het geval van het CHV-terrein aanwezig. Het terrein heeft de identiteit van Veghel voor een groot gedeelte bepaald en heeft een onderscheidend karakter. Daardoor ligt er voor realisatie van een cultuurcluster op dit terrein, een grote kans. Met het karakter van het terrein kan het zich onderscheiden in de regio, wat extra aantrekkingskracht genereert. De toeristische waarde van Veghel wordt hierdoor verhoogd en dat stimuleert het economische welzijn van de lokale gemeenschap. Daarnaast is de educatieve functie in ruime mate aanwezig. Het verhaal van het ontstaan van de boerencoöperaties in een wereld van industrialisatie moet doorverteld worden, omdat daar de wortels van Brabant en grote delen van Limburg en Zeeland liggen. Terwijl we daar, door schaalvergroting en globalisering, steeds meer van ontgroeien. Industrieel erfgoed draagt bij aan de creatie van een stukje historisch bewustzijn. Onder andere de oprichting van een industrieel museum op het CHV-terrein is een goed voorbeeld van het overdragen en behouden van kennis uit vervlogen tijden.

Hierboven is geconcludeerd wat voor positie het CHV-terrein binnen de wereld van industrieel erfgoed inneemt en wat de herbestemming ervan inhoudt. In de volgende subparagraaf worden conclusies getrokken ten aanzien van het CHV-terrein op basis van de in de literatuur beschreven achtergrondvariabelen, noodzakelijke randvoorwaarden en kritische succesfactoren.

5.1.2 CHV-terrein

Aan de hand van de in de literatuur beschreven achtergrondvariabelen en noodzakelijke randvoorwaarden, wordt hier uiteengezet waar kansen en bedreigingen liggen met betrekking tot de herbestemming van het CHV-terrein. Daarna wordt ingegaan op de kritische succesfactoren van herbestemming.

Kansen	Bedreigingen
Financiële factoren	
<ul style="list-style-type: none">  De aankoopprijs. Doordat woningbouw op het terrein niet mogelijk is, is de aankoopprijs op dit gegeven afgestemd.  De mogelijkheid tot verdichting. Bij bebouwing met mindere historische waarde kan sloop en nieuwbouw overwogen worden. Op de plaats van de afgebrande opslagloods is ook nieuwbouw mogelijk.  Niet alleen financiële waarde van de bebouwing, maar ook een erfgoedwaarde, zoals karakter en identiteit, toeristische waarde en een educatieve functie.  Exposure/ prestige naar de markt en marketingwaarde zijn factoren die bij een ambitieus project als dit meespelen 	<ul style="list-style-type: none">  Woningbouw is vanwege hindercirkels niet toegestaan op het CHV-terrein.  Het duurder zijn van herbestemming van industrieel erfgoed in vergelijking met reguliere projecten vormen een verhoogd risico.  Kosten voor sanering van vervuilde grond en asbest zijn geraamd op € 200.000,-. Deze kunnen in de praktijk echter hoger uitvallen.  Investerings voor het behouden en restaureren van gebouwen moeten nu gedaan worden, opbrengsten zijn er echter nog niet.  Spin-off van een dergelijk prestigieus project is moeilijk te meten.  Men kan het financiële plaatje uit het oog verliezen.
Factoren voor politiek draagvlak	
<ul style="list-style-type: none">  De politieke en maatschappelijke urgentie is hoog. Alle partijen zijn het erover eens dat het terrein op het moment niet goed functioneert en dat transformatie/ herbestemming hoogst noodzakelijk is.  De provincie heeft de Subsidieregeling restauratie Monumenten 2009 in werking gesteld. Deze is in eerste instantie bedoeld voor de consolidatie van industriële monumenten, de graansilo van Wiebenga. De aanvraag is inmiddels gedaan en medio oktober 2009 doet de provincie hier een uitspraak over.  De aanstelling van een projectwethouder die zich alleen bezig houdt met en volledig committeert aan de herbestemming van het CHV-terrein. Deze zwaargewicht gaat samen met marktpartijen, culturele instellingen en de overheid de lijnen uitzetten.  Planvorming door de gemeente is nog niet geheel rond, hierdoor kunnen bestaande ideeën en visies nog meegenomen worden.  Een gefaseerde en flexibele planvorming, hierdoor kan ingesprongen worden op veranderingen van de marktvraag.  Communicatie naar interne en externe factoren is van groot belang om het draagvlak voor de herbestemming en verdere plannen te borgen. 	<ul style="list-style-type: none">  Trage besluitvorming van gemeentelijke overheid rond de herbestemming van het CHV-terrein. Er is nog veel onduidelijkheid over de precieze plannen.  MiK (muziekschool) en Pieter Brueghel (kunst) zien een samenwerking met Theater De Blauwe Kei op het CHV-terrein niet zitten.  Er is geen projectorganisatie met deelname van de gemeente. Het ambtelijk apparaat van de gemeente Veghel is niet goed uitgerust om een dergelijke herontwikkeling te begeleiden.  De gemeentelijke verkiezingen in maart 2010. De politieke discontinuïteit die hierdoor ontstaat, is niet bevorderlijk voor de gang van zaken rond het CHV-terrein.  De Rijksoverheid is vooral gericht op de B5 van Noord-Brabant.

Locatiele factoren	
<ul style="list-style-type: none">  Centraal gelegen in Noordoost-Brabant. Hierbinnen goed vertegenwoordigd door foodgerelateerde bedrijven, wat één van de vijf speerpunten van deze regio is.  Goede ontsluiting per auto, via N279 – Den Bosch, Helmond – en de snelweg A50 – Eindhoven, Nijmegen.  Men is voornemens de N279 te verbreden naar een tweebaansweg in beide richtingen.  De ligging aan de haven van Veghel, hierdoor is ontsluiting via de Zuid-Willemsvaart mogelijk en de aanwezigheid van een industrieel verleden.  Mogelijkheid voor een nieuwe entree van Veghel.  In de directe omgeving van het centrum van Veghel zijn geen alternatieve mogelijkheden voor de realisatie van een tweede centrum van dergelijk omvang. 	<ul style="list-style-type: none">  Slechte ontsluiting per openbaar vervoer. Er is geen busverbinding met het CHV-terrein. Ook is er geen treinstation in Veghel, noch de mogelijkheid daartoe.  Het achterblijven van ontwikkelingen in de Hoogstraat, Sluisstraat, op het Heilig Hartplein en op de kop van de haven. Verwacht wordt dat ontwikkeling van het CHV-terrein hierin als vliegwiel fungeert.  Geen komst van Theater De Blauwe Kei naar het CHV-terrein, hierdoor mist het terrein een grote trekker als cultuurcentrum.
Complexiteitsfactoren	
<ul style="list-style-type: none">  Het CHV-terrein was in eigendom van Cehave Landbouwbelang, dus in dat opzicht is geen sprake van versnippering van eigendom.  Om tot een goede ontsluiting van het CHV-terrein te komen naar de bestaande infrastructuur is een naastgelegen perceel aangekocht,  De oude Noordkade is in ere hersteld door de sloop van de stalen silo's en de eerste rij betonnen silo's aan het water. Hierdoor is een soort van boulevard gerealiseerd. 	<ul style="list-style-type: none">  De gehele Noordkade wordt ontwikkeld tot tweede centrum. Rondom het CHV-terrein zijn veel kleinere percelen gelegen met verschillende eigenaren. De gemeente kan een rol spelen in de herontwikkeling van deze percelen door het vestigen van een voorkeursrecht. Of de gemeente de mankracht en financiële middelen daarvoor heeft, is echter de vraag. Het CHV-terrein is daardoor voor een gedeelte afhankelijk van ontwikkelingen in de omgeving.
Programmatische factoren	
<ul style="list-style-type: none">  Hoogstaande architectonische en stedenbouwkundige ambities. De aanwezigheid van het industrieel erfgoed zorgt voor het eigen karakter en identiteit van het gebied.  Een functiemenging van dagelijkse boodschappen, educatie, verblijfsplekken, groenvoorzieningen en een veilig openbaar gebied behoort tot de mogelijkheden.  De aanwezigheid van culturele functies, waaraan een hoge meerwaarde wordt toegekend. 	<ul style="list-style-type: none">  Nog weinig duidelijkheid over de daadwerkelijke invulling van het cultuurcluster, zoals gepland door de gemeente. Hierover worden eind september 2009 uitspraken gedaan. Het CHV-terrein is hier deels van afhankelijk.  De functie 'wonen' is niet toegestaan op het terrein.  Een te hoog, niet haalbaar, ambitieniveau.  Een onjuiste afstemming van de verschillende functies op de vraag uit de markt.

Op de volgende pagina wordt ingegaan op het proces en de actoren rond de herbestemming van het CHV-terrein.

Hieronder wordt ingegaan op de kritische succesfactoren, die een rol spelen bij de herbestemming van industrieel erfgoed. De verschillende factoren hoeven niet allemaal evenredig groot aanwezig te zijn, wel dient aan een aantal van deze factoren te zijn voldaan wil een gebiedsontwikkeling als de herbestemming van het industrieel erfgoed op het CHV-terrein, van de grond komen. Hoe meer factoren in positieve mate aanwezig zijn, des te succesvoller de herbestemming kan verlopen.

Fou

De fou, oftewel de gek, is heel belangrijk. In het geval van de CHV-terrein is dat Bouwbedrijf Van de Ven. Zij heeft haar nek uitgestoken met de aankoop van het terrein. Zij wil dit in samenspraak met betrokken actoren ontwikkelen, *“maar er moet wel garen op de klos komen.”*

Tot nu toe heeft Bouwbedrijf Van de Ven de kar alleen kunnen trekken. Voor de ontwikkeling van het CHV-terrein tot cultuurcluster, met wellicht de realisatie van een foodcluster, zijn echter andere kartrekkers nodig. Het netwerk van Bouwbedrijf Van de Ven reikt niet ver genoeg.

Dhr. Slippens – oud-CEO van Sligro Food Group en (mede)bedenker van het foodmuseum in 2003 – is de ideale persoon met de juiste contacten voor het mobiliseren van het bedrijfsleven. Voor het politiek-bestuurlijke aspect van deze herbestemming en ontwikkeling is dhr. Asselbergs in de arm genomen.

In de stichters en vrijwilligers van SIEMei heeft Bouwbedrijf Van de Ven een deelfou gevonden. Door de oprichting van het industrieel museum wordt het terrein opengesteld voor publiek, waardoor de bevolking meer bekend raakt met het terrein – is jarenlang een gesloten enclave geweest –, de toekomstige herbestemming en andere ontwikkelingen.

Functionaliteit

Functiemenging is een kritische succesfactor voor het slagen van gebiedsontwikkelingen. Op het CHV-terrein is functiemenging mogelijk. Woningen en detailhandel zijn echter niet toegestaan. Dit wordt gecompenseerd door het feit dat er een cultuurcluster gerealiseerd wordt, waaraan een meerwaarde wordt toegekend. Een marktonderzoek naar de behoefte aan verschillende functies is een must. Er wordt – naast dat de historische waarde van bebouwing wordt ingezien – ook met een ‘ontwikkelaarsoog’ naar de bestaande bebouwing gekeken, de ‘herbestembaarheid’.

Filosofie

Voortbouwen op het historische DNA wordt belangrijk gevonden. Met het idee voor de realisatie van een foodcluster, als platform voor toonaangevende Veghelse food-gerelateerde bedrijven om nieuwe producten en dergelijke te presenteren aan de consument, bouwt men voort op de decennialange coöperatieve boerenbedrijvigheid, die daar heeft plaatsgevonden. Behoud en herbestemming van de bestaande bebouwing is een must om het industriële en zware karakter van de oorspronkelijke activiteiten te behouden.

Financiën

Voor conclusies ten aanzien van de financiële situatie, zie achtergrondvariabelen en noodzakelijke randvoorwaarden.

Flow

Het op gang houden van de flow is vooral een taak van de initiatiefnemer, al dragen verschillende andere partijen ook hun steentje bij door het terrein levendig te houden. Door de goede faseerbaarheid is het mogelijk via een dynamisch organische groei, te komen tot ontwikkeling van het terrein. Enthousiasme en overtuigingskracht zijn nodig om cultuurhistorie op de agenda te krijgen. Dit is in ruime mate aanwezig bij betrokken partijen als de overheid, het bedrijfsleven, burgers en maatschappelijke instanties. Het is van groot belang deze golf in beweging te houden.

Fasering

Ook een gefaseerde en flexibele planvorming wordt gezien als een kritische succesfactor. De mogelijkheid bestaat hierdoor om het product op de wens van de consument af te stemmen en zoals gezegd is marktonderzoek ook een must. De grootte van het terrein en de verschillende soorten bebouwing bieden de mogelijkheid tot een flexibele planvorming. Tevens is de ontwikkeling te realiseren aan de hand van verschillende plandelen.

Emotie

Wat erfgoed is, wordt nu bepaald, het is de waarde die de mensen van nu er aan toekennen. Emotie speelt dus een grote rol bij herbestemmingsprojecten. Met name imago, identiteit en gevoel zijn hierbij van belang. Aspecten die totaal anders zijn, in vergelijking tot een nieuwbouwsituatie, maken een gebouw bijzonder of interessant.

Voor de initiatiefnemer, de fou, speelt emotie vaak een belangrijke rol. Zo ook voor Bouwbedrijf Van de Ven. De keuze voor het behoud van een gebouw is vaak gebaseerd op een emotionele waarde voor de beslisser, de initiatiefnemer. Bouwbedrijf Van de Ven wil zich als Veghels bouwbedrijf inzetten voor en investeren in de ontwikkeling van Veghel. Het CHV-terrein heeft in het verleden in hoge mate bijgedragen aan de ontwikkeling van Veghel en kan dat nu opnieuw.

Ook voor de gebruiker speelt emotie een rol. Gehuisvest zijn in een oud gebouw kan van grote meerwaarde zijn, bijvoorbeeld door extra verdiepingshoogte, bijzondere plattegronden, constructieve elementen of beeldhouwwerken aan de gevel. Dit zijn elementen die in een herbestemming behouden of benadrukt dienen te worden.

Actoren

De initiatiefnemer is bij het tot stand brengen van een verandering altijd afhankelijk van andere partijen, in meer of minder mate. Deze betrokken partijen zijn bij elkaar betrokken of zelfs op elkaar aangewezen. In het geval van de herbestemming van het CHV-terrein moge het duidelijk zijn, dat de gemeente Veghel en Bouwbedrijf Van de Ven op elkaar zijn aangewezen. De gemeente is voornemens op de Noordkade een cultuurcluster te realiseren en is daarmee afhankelijk van Bouwbedrijf Van de Ven. Andersom is dit ook het geval. Bouwbedrijf Van de Ven heeft allerlei ideeën om het CHV-terrein te herbestemmen, hierbij is zij echter afhankelijk van de gemeente, omdat die haar eigen plannen heeft met Veghel en de Noordkade.

De herbestemming van het CHV-terrein is vooral onderhavig aan externe dynamiek. Externe partijen brengen hun eigen problemen en oplossingen en bemoeien zich met het project. Bouwbedrijf Van de Ven is, naast de gemeente, dan ook afhankelijk van andere partijen.

Samenwerking is binnen een gebiedsontwikkeling erg belangrijk. Individuele doeleinden en handelingsplannen moeten op elkaar worden afgestemd. Onderling vertrouwen is in deze zeer belangrijk. Het is binnen de herbestemming van het CHV-terrein voor een enkele partij vrijwel onmogelijk om onverkort de eigen doelstellingen te realiseren. Er moeten altijd concessies worden gedaan. Wat betreft deskundigheid op het gebied van industrieel erfgoed zijn er veel verschillende partijen, zowel bij publieke als private organisaties. Een samenwerkingsverband vormen tussen al deze partijen is een moeilijk, bijna onmogelijk, en tijdrovend proces. Bepaalde partijen zullen dan ook teleurgesteld worden, dit is onoverkomelijk.

5.2 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden aan aantal aanbevelingen gedaan ten aanzien van de herbestemming van het CHV-terrein. Gedurende dit onderzoek is met verschillende partijen in overleg getreden en hieruit blijkt dat Bouwbedrijf Van de Ven en de gemeente Veghel een hoofdrol spelen in de herbestemming van het CHV-terrein. Andere partijen, zie paragraaf 3.2.3, die ook een substantiële rol in de herbestemming spelen, zijn verweven in de aanbevelingen aan Bouwbedrijf Van de Ven en de gemeente Veghel.

5.2.1 Bouwbedrijf Van de Ven

Het is van groot belang wanneer een foodcluster op het CHV-terrein ontwikkeld wordt, dat het bedrijfsleven zich hieraan committeert. Leer van de fouten die zijn gemaakt bij de ontwikkeling van EETNL. De geïnteresseerde bedrijven kunnen zich verenigen, bijvoorbeeld in een BV. Het is zeer belangrijk dat de ontwikkeling van de plannen in samenspraak gebeurt. Bouwbedrijf Van de Ven moet binnen het foodcluster een platform bieden waar de bedrijven hun plannen – natuurlijk in samenhang – kunnen ontwikkelen.

Probeer iemand te mobiliseren – een nieuwe fou – die een sterk netwerk heeft binnen de Veghelse foodindustrie en daarbuiten. Het netwerk van Bouwbedrijf Van de Ven reikt ver, maar niet ver genoeg. Een van de gegadigden is de oud-CEO van Sligro Food Group, dhr. Slippens. Hij was in 2003 de mede-initiatiefnemer van het 'foodmuseum', dat op het CHV-terrein zou moeten landen en later is uitgegroeid tot EETNL. Een goede lobby op dit gebied is een vereiste.

In het kader van het realiseren van een cultuurcluster is het niet mogelijk om verschillende plandelen te verkopen. Dit kan de toekomstige ontwikkeling in de weg staan, omdat men op deze manier de regie kwijtraakt. Het CHV-terrein moet daarom als geheel ontwikkeld worden, maar een dynamisch organische groei, oftewel in verschillende plandelen, blijft mogelijk.

Het is mogelijk de herbestemming van het CHV-terrein aan te melden bij het 'Kennis & Leertraject' van het 'Innovatieprogramma Mooi Nederland'. Hierin worden alle projecten van dit innovatieprogramma samengevoegd en bestaat de mogelijkheid kennis en ervaringen van deze projecten uit te wisselen. Dit kan gedaan worden in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en de gemeente Veghel, om het project op deze manier meer kracht bij te zetten en landelijke bekendheid te verwerven.

Ook komt er in 2010 een tweede tender van het innovatieprogramma. Wellicht bieden de nieuwe thema's mogelijkheden om met de herbestemming van het CHV-terrein aanspraak te maken op subsidiegelden.

Benader een aantal vakbladen, zoals S&RO of Blauwe Kamer, om de herbestemming van het CHV-terrein bij deskundigen onder de aandacht te brengen. Wellicht komen hier interessante dingen uit voort. Zo worden de verschillende mogelijkheden en voorbeelden van de herbestemming van het industrieel erfgoed op het CHV-terrein belicht. Deskundigen gebruiken dit soort beeldmateriaal vaak in presentaties op seminars en congressen, waardoor het terrein bekendheid krijgt onder deskundig publiek.

Een marktonderzoek naar de behoeftes van toekomstige functies en bedrijven is een must. Een juiste functie-invulling is een kritische succesfactor bij een gebiedsontwikkeling als die van het CHV-terrein.

5.2.2 Gemeente Veghel

De planvorming en de communicatie over de planvorming moeten naast elkaar lopen en niet na elkaar, wat nu vaak het geval is. Al tijdens de eerste schetsen en het vormen van plannen, moet dit gecommuniceerd worden naar hogere overheden, met de insteek zo bepaalde gelden los te krijgen, die ook op dat moment voorhanden zijn. Niet na vorming van het definitieve plan gaan communiceren, omdat gelden dan niet meer te verkrijgen of al vergeven zijn. Hogere overheden kunnen op deze manier eerder kennis en dergelijke inbrengen, ten aanzien van de planvorming. Bij hogere overheden zit vaak meer deskundigheid.

Ten behoeve van ontwikkelingen van een locatie als het CHV-terrein is het ambtelijk apparaat van kleinere gemeentes (vaak) niet voldoende uitgerust en is er onvoldoende kennis aanwezig om dergelijke ontwikkelingen te faciliteren. Ten faveure van deze gemeentes – grotere gemeente van bijvoorbeeld boven de 150.000 inwoners of de B5 zouden hier zelf over kunnen beslissen – zou er bij de provincie een persoon moet worden aangesteld of een afdeling worden ingericht, om deze gemeentes te ondersteunen bij de ontwikkelingen. Deze persoon/ afdeling verbindt de verschillende disciplines binnen de provinciale en gemeentelijke overheid met elkaar.

Voordelen hiervan zijn, dat wanneer er meer deskundigheid wordt ingebracht bij kleinere gemeentes, deze persoon/ afdeling kan fungeren als contactpersoon die zijn/ haar lijnen kan uitgooien, omdat die van gemeentes vaak niet ver genoeg reiken binnen hogere overheden. Zo ontstaat er meer vertrouwen en geloof binnen gemeentes om een dergelijk project op te pakken en te realiseren.

Het verdient aanbeveling om een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden om het ambtelijk apparaat op deze manier vorm te geven. Wellicht kan de herbestemming van het CHV-terrein hierin als pilotproject dienen.

Stel een projectwethouder aan, die de ontwikkeling van het CHV-terrein als zijn project ziet. Besluitvorming loopt nu over diverse schijven binnen het ambtelijk apparaat, wat zeer tijdrovend is. Bij gebiedsontwikkeling moeten bepaalde kansen meteen gegrepen worden. Zo zijn er geïnteresseerde bedrijven om zich te vestigen op het CHV-terrein. Wanneer zij

moeten wachten, gaan ze op zoek naar alternatieve locaties. Kansen die zich voordoen, moeten direct gegrepen worden.

Zo heeft de gemeente zich uitgesproken in de centrumvisie, dat wanneer op het CHV-terrein het cultureel centrum van Veghel landt, het Theater De Blauwe Kei naar de Noordkade verhuist. Dit is een grote trekker en de ontwikkeling van de Noordkade, en daarmee het CHV-terrein, raakt daarmee in een stroomversnelling. De gemeente dient daar tijdig een beslissing over te nemen en dient zich niet af te laten schrikken door de bedragen – circa 25 miljoen euro – die genoemd worden voor de bouw van een nieuw theater met ongeveer 650 stoelen.

Belangrijk is dat men in het geval van het theater onderscheidend denkt en te werk gaat. In Oss en Uden staan respectievelijk Theater De Lievekamp en Theater Markant, welke gaan concurreren met Veghel wanneer eenzelfde theater wordt gerealiseerd. Men moet niet concurreren, maar complementeren. Een laagdrempelig theater als centrum voor aankomend talent en semiprofessionele theaterproducties, wat een toegevoegde waarde heeft voor de regio en bijdraagt aan de vitaliteit van de plaatselijke en regionale initiatieven op theatergebied, behoort tot de mogelijkheden.

Bouwbedrijf Van de Ven biedt mogelijkheden om Veghel met de herontwikkeling van het CHV-terrein op de kaart te zetten. Zie de aankoop van het terrein door Bouwbedrijf Van de Ven daarom niet als een bedreiging of gemiste kans, maar geef hen de ruimte deze kansen te benutten.

De ontwikkeling van het CHV-terrein moet ingericht worden aan de hand van het concessiemodel. Het CHV-terrein is in eigendom van Bouwbedrijf Van de Ven, die de volledige ontwikkeling, inclusief het bouwrijp maken, voor haar rekening neemt - wellicht in een samenwerkingsovereenkomst met andere marktpartijen. De gemeente Veghel speelt hierin een faciliterende en randvoorwaardenstellende rol. Zij moet door middel van bestemmingsplannen, structuurvisies, beleidsstukken en natuurlijk goed overleg Bouwbedrijf Van de Ven in staat stellen tot de meest geschikte ontwikkeling voor Veghel te laten komen. Daarbinnen is voldoende ruimte om ook de verschillende belangen van de gemeente Veghel te behartigen.

Onderzoek de mogelijkheid voor het creëren van een geheel nieuwe entree van Veghel. Via een nieuwe afslag van de A50 of een eventuele ventweg is dit mogelijk. Het idee hierachter is Veghel meer smool te geven. Daaraan ontbreekt het op dit moment en de herontwikkeling van het CHV-terrein tot tweede centrum, biedt hiervoor kansen.

5.3 Reflectie

Enige reflectie over de waarde en beperkingen van dit onderzoek is niet misplaatst, aangezien het een niet standaardvorm van sociaal-wetenschappelijk onderzoek betreft. Theoretische ideeën zijn gespiegeld aan de concrete empirie van een specifieke case, namelijk het CHV-terrein. Dit levert verdieping op van theoretische inzichten en bovendien praktische aanbevelingen, die meteen toepasbaar zijn. De keuze om op deze manier onderzoek te doen is mede gebaseerd op de mogelijkheden die Bouwbedrijf Van de Ven mij geboden heeft. De werkwijze van Bouwbedrijf Van de Ven is zeer praktijkgericht, wat een

verrijking is geweest voor mijn afstudeerstage, maar af en toe ook een knelpunt om het wetenschappelijke karakter van deze thesis te behouden. De belangrijkste taak in deze was om deze twee, op het eerste oog, verschillende benaderingen te combineren. De praktijk van het CHV-terrein en de theorie over het herbestemmen van industrieel erfgoed zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden. Typisch specifieke, 'lokale' kenmerken van de case 'CHV-terrein' kunnen niet als irrelevant terzijde worden geschoven; alle factoren, ook de case-specifieke, zijn van belang.

Bij het houden van de interviews – gesprekken is hier beter op zijn plaats – met actoren en deskundigen is ervoor gekozen om dit op een ongestructureerde manier te doen, zodat 'geïnterviewden' de ruimte kregen om interesses, ervaringen en inzichten te uiten. Veelal vonden deze gesprekken plaats tijdens een rondleiding over het CHV-terrein met haar verschillende gebouwen en ruimtes. De keuze hiervoor ligt ten grondslag aan het feit dat mensen het terrein, de gebouwen en ruimtes moeten ervaren en beleven. Aan de hand van deze ervaring en beleving van het terrein is het makkelijker zich in te leven in de situatie en kan er een duidelijker beeld gevormd worden van wat de toekomstige ontwikkelingen inhouden. Dit heeft dikwijls tot verrassende inzichten en openbaringen geleid.

Wetenschappelijk gezien is dit niet de juiste te bewandelen weg. Door structuur aan te brengen in de interviews wordt het gemakkelijker de kwalitatieve data te verwerken en te analyseren. In het geval van dit onderzoek was dit niet mogelijk. Wel was het mogelijk de verzamelde kwalitatieve data te interpreteren.

Dit onderzoek verschilt wat dat betreft van een gangbaar wetenschappelijk onderzoek, het is niet generaliseerbaar ten aanzien van alle herbestemmingen van industrieel erfgoed, omdat het op een specifieke case gebaseerd is. Het geeft echter wel een goed voorbeeld van hoe praktijk en theorie verenigbaar zijn en dat dit soms tot verrassende inzichten kan leiden, die bovendien direct toepasbaar zijn.

REFERENTIELIJST

Literatuurlijst

- AGRO & CO (2009).** Jaarbeeld 2008, Agro & Co Brabant.
- ASSCHE, K. VAN (2004).** *Liever geen ruïnes. Waarom Nederlanders een afkeer hebben van verval in het landschap. Essay.* In: Blauwe Kamer. Tijdschrift voor landschapsontwikkeling en stedenbouw. December 2004, nr. 6. p. 70-73..
- ASSELBERGS, DR. A.L.L.M. (1995).** *Er verdwijnt toch nog veel in containers.* Oud-directeur van de Rijksdienst Monumentenzorg en oud-wethouder van Amersfoort. In: Oude fabrieken, nieuwe functies: herbestemming industrieel erfgoed.
- BAX, C.A., PRÖPPER, I.M.A.M. & LITJENS, B.P.E.A. (2003).** Samenwerking bij besluitvorming over de aanleg van 60 km/uur-gebieden. Leidschendam: SWOV.
- BELVEDERE (1999).** Nota Belvedere. Beleidsnota over relatie cultuurhistorie en ruimtelijke ordening.
- BELVEDERE (2008 - A).** RO-dossier herontwikkeling industriële gebouwen/ complexen [digitale versie].
- BELVEDERE (2008 - B).** Project creativity and the city; Westergasfabriek [digitale versie].
- BOER, H.P.G. DE (1995).** Oude fabrieken, nieuwe functies: herbestemming industrieel erfgoed. Zeist: Projectbureau Industrieel Erfgoed.
- BOON, A. (2004).** In: 'Cultureel opdrachtgeverschap is schaars in Nederland.' Woestenburg, M. & Van der Bijl, R. Blauwe Kamer, 2004.
- BOON, T. (2008).** Succesvolle gebiedstransformaties. Een verkennende studie naar succesindicatoren voor transformatiegebieden. Masterproof MRE, Amsterdam School of Real Estate.
- BRABANTS DAGBLAD (2008 – A).** Van de Ven koopt terrein Cehave aan Noordkade. Woensdag 10-09-09
- BRABANTS DAGBLAD (2008 – B).** 'Vader zou heel trots op ons zijn, denk ik'. Door: Van Erp, P. donderdag 11-09-08.
- BRABANTS DAGBLAD (2009 – A).** 'Cultuur samen niet per se beter.' Door: Van Erp, P. woensdag 17-06-09.
- BRABANTS DAGBLAD (2009 – B).** Nieuw centrum aan de haven. Door: Van Erp, P. woensdag 07-01-09.
- BROEREN, J.L. (1995).** *Als er geen gek ik die zich voor het project wil inzetten, mislukt het.* In: Oude fabrieken, nieuwe functies: herbestemming industrieel erfgoed. PIE, 1995.
- BRUIJN, J.A. DE, HEUVELHOF, E.F. TEN & VELD, R.J. IN 'T (2002).** Procesmanagement. Over procesontwerp en besluitvorming. Den Haag: Sdu Uitgevers. p. 15, 28.
- BRUIL, I., HOBMA, F.A.M., PEEK, G.J., WIGMANS, G. (2004).** Integrale gebiedsontwikkeling. Het stationsgebied 's-Hertogenbosch. Amsterdam: uitgeverij SUN.
- BUCHANAN, R.A. (1972).** *Industrial archaeology in Britain.* Harmondsworth. In: Baetens, R., Industriële archeologie in België: Theorie en Praktijk. Antwerpen: Standaard Uitgeverij, 1986.

- BUCHANAN, R.A. (2005).** *Industrial Archaeology: Past, Present and Prospective*. In: *Industrial Archaeology Review*, XXVII: 1, 2005. The Association for Industrial Archaeology. p. 19-21.
- BUCK CONSULTANTS INTERNATIONAL (2004).** Cultureel erfgoed: voor en door de vastgoedmarkt. Quick scan. In opdracht van: Projectbureau Belvedere. Nijmegen, 13 mei 2004.
- BUCK CONSULTANTS INTERNATIONAL (2008).** 5-Sterrenregio Noordoost-Brabant. In opdracht van: Regionaal Economisch Actieprogramma (REAP) Noordoost-Brabant, 2008.
- BUTT, J. & DONNACHIE, I. (1979).** *Industrial Archaeology in the British Isles*. Elek, 1979.
- CHV, COÖPERATIEVE HANDELSVEERENIGING (1918).** Ter herinnering aan de plechtige opening, der fabrieken en magazijnen van de Coöperatieve Handelsvereniging van den Noordbrab. Christelijken Boerenbond op 20 aug. 1918 te Veghel.
- COENEN, J. (2005).** *From Urban Design to Architectural Detail*. With contributions by Barbieri, U., Brown, N. & Maier, O. et al. Hamburg.
- DEKKER, J.C. (1996).** *Zuivelcoöperaties op de zandgronden in Noord-Brabant en Limburg 1892-1950*.
- DIEKMAN, A. (2008).** *Wonen, werken en winkelen aan het water*. In: *PropertyNL Magazine*, nr. 9, juni 2008.
- DINTEREN, J. VAN & BOETES, H.L. (2005).** *Cultureel erfgoed en vastgoed: the fool on the hill*. In: *Real Estate Magazine*, nummer 38. p. 47-52.
- EERENBEEMT, PROF. DR. H.F.J.M. VAN DEN (1996).** *Geschiedenis van Noord-Brabant, Emancipatie en Industrialisering, 1890-1945*. Amsterdam/ Meppel: Boom.
- ERFGOED NEDERLAND (2008).** *Erfgoed Nederland stimuleert cultureel vermogen. Beleidsplan 2008 – 2012*. Amsterdam: Spinhex & Industrie.
- EYLES, J. (1988).** *Interpreting the geographical World: qualitative approaches in geographical research*. In: J. Eyles and D. Smith. *Qualitative methods in human geography*. Cambridge: Polity Press. p. 1-16.
- FERRILL, M. (1998).** *deWitteDame. Herbestemming van een industrieel erfgoed*. Amsterdam: Designwarehouse.nl
- FLOWERDEW, R. & MARTIN, D. (2005).** *Methods in human geography. A guide for students doing a research project*. Harlow (Engeland): Pearson Prentice Hall. p. 110-111.
- FRONIK, M. (2007).** *Stagnatie en complexiteit bij locatieontwikkeling*. Afstudeerscriptie, Rijksuniversiteit Groningen.
- GAAG, M.R.J. VAN DER (2008).** *Economische waarde van industrieel erfgoed*. Masterthesis Vastgoedkunde, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- GRIJZENHOUT, F. (2007).** *Erfgoed. De geschiedenis van een begrip*. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- GRAHAM, B., ASHWORTH, G.J. & TUNBRIDGE, J.E. (2000).** *A geography of heritage: Power, Culture and Economy*. London: Arnold Publishers.
- GRAHAM, B. (2002).** *Heritage as Knowledge: Capital or Culture?* In: *Urban Studies*, Vol. 39, No. 5-6, p. 1003-1017. Carfax Publishing, Taylor & Francis Group.
- GROFFEN, B., GROEN, T., TIESSEN, H. & POSTUMA A. (2008).** *Evaluatie Belvedere*. Op na(ar) 2009. Door: Prisma & Partners en Royal Haskoning. In opdracht van: LNV, OC&W, VROM & V&W.

- HALBERTSMA, M.E. (2005).** Topsy-turvy Riegl? Some Thoughts on Art History, Cultural Heritage, Visual Culture and Contemporary Art. Universita degli Studi di Milano: Gargnano del Garda. Halbertsma is verbonden aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.
- HART, H. 't, BOEIJE, H.R. & HOX, J.J. (2006).** Onderzoeksmethoden. Amsterdam: Boom.
- HARVEY, N. (1980).** The Industrial Archaeology of Farming in England and Wales. Batsford, 1980.
- HASSLER, U., ALGREEN-USSING, G. & KOHLER, N. (2002).** *Cultural heritage and sustainable development in SUIT*. SUIT Position Paper, No. 3.
- HEK, M., KAMSTRA, J. & GERAEDTS R.P. (2004).** Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaan vastgoed. Delft: Publikatieburo Bouwkunde.
- HIEMSTRA, M. (2006).** Premarkttoets, de toets voor transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen. Amsterdam: ASRE.
- HILTEN-KOOLHAAS, M. (1999).** Reflectie en vooruitzien: herontwikkeling van industrieel erfgoed. Doctoraalscriptie Planologie, Universiteit van Amsterdam. Juni 1999.
- HOBMA, F.A.M. (2003).** *Het geheim van het succes: gebiedsontwikkeling van stations*. In: Boss Magazine, nr. 20, p. 44-47.
- HOBMA, F.A.M. (2005).** Succesfactoren voor ontwikkeling en herinrichting van stationslocaties. Delft: TU Delft.
- ING REAL ESTATE (2004).** Projectontwikkeling. Marktperspectief & gebiedsgerichte herstructurering. Sector Studie. 2004.
- JACOBS, P. (2004).** *Cultuurtoerisme; wederopbouwperiode 1940-1965*. In: Monumenten, het tijdschrift voor cultureel erfgoed, nr. 6, 2004, p. 25.
- JANSSEN, E. (2005).** Onderzoeksproject: bewaring van industrieel erfgoed. Antwerpen: Musea, Bewaarbibliotheken en Erfgoed van de stad Antwerpen, dienst Collectiebeleid/ Behoud en Beheer.
- JOCHEMS, R. (2006).** *Industrieel erfgoed brengt identiteit. Gebouwde wortels van roestig staal*. In: Bedrijventerrein, juni 2006, p. 20-22.
- KLIJN, E.H. & TEISMAN, G. (2002).** *Barrières voor de totstandkoming van publieke en private samenwerking en de mogelijkheden deze te overwinnen: een institutionele invalshoek*. In: Publiek-private samenwerking bij transportinfrastructuur. Utrecht: Lemma.
- KOK, H. (2002).** Destijds wethouder ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer, economische zaken van de gemeente Hengelo. In: Industrieel Erfgoed. Op sporen van het verleden. Projectorganisatie Hart van Zuid, Hengelo.
- KUIPERS, M.C. (2007).** Herbestemming van wederopbouwgebouwen (1945-1965). De ontwikkeling van een beoordelingsmodel om naoorlogse gebouwen te toetsen op herbestemmingspotentie. Masterthesis Vastgoedkunde, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- LABUHN, B.A. (2008).** Nietzsche-Belvedere; Belvedere beschouwd in het licht van Nietzsches "over nut en nadeel van geschiedenis voor het leven". Bachelorscriptie Wijsbegeerte van een Bepaald Wetenschapsgebied (Architectuur), Faculteit Wijsbegeerte, Universiteit Leiden. Utrecht: Projectburo Belvedere.
- LOEFF, K. & STELTMAN, A. (2004).** Kathedralen van het platteland. Silogebouwen van graan- en veevoederbedrijven in Nederland. Uitgave in het kader van Belvedere-project 'Lege silo's – nieuwe vulling'. Zwolle: Tijn Offset.

- MACLEOD (2000).** *The learning region in an age of austerity: capitalizing on knowledge, entrepreneurialism and reflexive capitalism.* Geoforum, Vol. 31, p. 219-236.
- MILES, M.E., HANEY J.R. & BERENS G. (1996).** Real Estate Development, Principles and Process. Washington D.C.: ULI – the Urban Land Institute.
- MINCHINTON, W. (1981).** *Defining Industrial Archaeology.* In: History Today, januari 1981, volume 31, issue1, p. 60-61.
- MOKYR, J. (2000).** *The Industrial Revolution and the Netherlands: why did it not happen?* In: De Economist 148, no. 4, 2000, p 503-520. Kluwer Academic Publishers.
- NELISSEN, N.J.M., SMITS, J., BOGIE, M.J.S. & VOORZEE, J. (1999).** Herbestemming van grote monumenten: een uitdaging! Nijmegen: Stichting Pandenbank, Katholieke Universiteit Nijmegen.
- NIJHOF, P. & SCHULTE, ED. (1994).** Herbestemming industrieel erfgoed in Nederland. Zutphen: Walburg Pers.
- NIJHOF, P. (1996).** 101 Industriële Monumenten. Zwolle: Waanders Drukkers.
- NIJHOF, P. (2004).** *Het verleden wegpoetsen om het te behouden.* In: Blauwe Kamer. Tijdschrift voor landschapsontwikkeling en stedenbouw. December 2004, nr. 6. p. 16-25.
- NOZEMAN, PROF. DR. E.F. (2008).** Handboek projectontwikkeling. Een veelzijdig vak in een dynamische omgeving. Voorburg: Neprom.
- PALMER, M. (2005).** *Industrial Archaeology: Constructing a Framework of Inference.* In: Casella, E.C. & Symonds, J. Industrial Archaeology: Future Directions. Contributions to Global Historical Archaeology. p. 59-75.
- PEEK, G.J. (2006).** Locatiesynergie: een participatieve start van de herontwikkeling van binnenstedelijke stationslocaties. Delft: Uitgeverij Eburon.
- PLASTERK, R.H.A. (2009).** Bijlage C van Kamerbrief over uitwerking 'Een Cultuur van Ontwerpen'. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Den Haag.
- PROVINCIE NOORD-BRABANT (2008).** Brabant in ontwikkeling. Interimstructuurvisie Noord-Brabant.
- PROVINCIE NOORD-BRABANT (2009 – A).** Cultuurhistorische Waardenkaart.
- PROVINCIE NOORD-BRABANT (2009 – B).** Provinciaal blad van Noord-Brabant. Subsidieregeling Impuls restauratie Monumenten 2009. ISSN: 0920-1408.
- PROVINCIE NOORD-BRABANT (2009 – C).** Oude bedrijven vertrekken uit stadscentra. Mooi Brabant projecten. Laatst gewijzigd: 24-07-'09.
- RAISTRICK (1972).** Industrial Archaeology: an Historical Survey. London: Eyre Methuen.
- RIBBENS, K. (2002).** Een eigentijds verleden. Alledaagse historische cultuur in Nederland 1945-2000. Hilversum: Verloren BV.
- RIJKSDIENST VOOR HET CULTURELE ERFGOED (2009).** Erfgoedbalans 2009. Archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland. www.boekdrukken.nl.
- RIX, M. (1955).** *Industrial Archaeology.* In: Palmer, M. & Neaverson, P. Industrial Archaeology: Principles and Practice. London: Routledge.
- SARIS, J., DOMMELEN, S. & METZE, T. (2008).** Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Creatieve economie en stedelijke herontwikkeling. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- SCHELTEN, A., VOORDT, TH. VAN DER & KOPPELS P. (2008).** *Sleutelfactoren in succesvol transformeren van verouderde industriële gebouwen.* In: Property Research Quarterly, december 2008. p. 21-28.
- SCHOLLIERS, P. (2000).** Cursus industriële archeologie. Vrije Universiteit Brussel.

- SCHÖNAU, W.F. & BRUIJNE, D. DE (2008).** *Geleidelijke herontwikkeling als investering in waarde.* In: Property Research Quarterly, december 2008. p. 29-33.
- SEVERCAN, Y.C. & BARLAS, A. (2007).** *The Conservation of Industrial Remains as a Source of Individuation and Socialization.* In: International Journal of Urban and Regional Research, volume 31, 3. p. 675-682.
- SMULDERS, T. (2009).** De 5-sterrenregio. Food – Ster in Noordoost-Brabant. Regionaal Actieprogramma Noordoost-Brabant, 2008.
- STRATTON, M. (2000).** Industrial Buildings: Conservation and Regeneration. New York: Spon.
- SWANBORN, P.G. (2003).** Case-study's. Wat, wanneer en hoe? Amsterdam: Uitgeverij Boom.
p. 34-35.
- SWANBORN, P.G. (2005).** Methoden van sociaal-wetenschappelijk onderzoek. Nieuwe Editie. Meppel: Boom.
- TICCIH (1978).** *Derde Internationale Conferentie voor het Behoud van Industriële Monumenten.* In: Baetens, R. Industriële Archeologie in België: Theorie en Praktijk. Antwerpen: Standaard Uitgeverij, 1986.
- TICCIH (2003).** The Nizhny Tagil Charter for the Industrial Heritage. The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage, Casanelles, E. & Logunov, E. Nizhny Tagil, 2003.
- TWEED, C. & SUTHERLAND, M. (2007).** *Built cultural heritage and sustainable urban development.* In: Landscape and Urban Planning, Volume 83, No. 1, p. 62-69.
- VASTGOEDMARKT (2008).** *Bouwbedrijf koopt Cehave-terrein in Veghel* [digitale versie]. In: Vastgoedmarkt, 12 september 2008.
- VEGHEL, GEMEENTE (2008).** Masterplan 2030 Veghel-centrum, visie op hoofdlijnen (eindconcept). Bureau Nieuwe Gracht, i.s.m. bureau Planmaat, 13 oktober, 2008.
- VEN, S.J.L. VAN DE (2009 – A).** Gebouweninventarisatie CHV, Noordkade, te Veghel. *Bijna 100 jaar lang, veelal 24 uur per dag bedrijvigheid, daar mag (heel even) bij stilgestaan worden.* Conceptversie 17 maart 2009.
- VEN, S.J.L. VAN DE (2009 – B).** *Uiteenzetting situatie CHV-complex te Veghel, t.b.v. F. Asselbergs.* Van de Ven is directeur van Bouwbedrijf Van de Ven. Asselbergs speelt een adviserende rol.
- VROM, LNV, V&W & EZ, MINISTERIES VAN (2006).** Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling. Den Haag, 2006.
- VROM, MINISTERIE VAN (2009).** Innovatieregeling Mooi Nederland. Dossier Innovatieregeling Mooi Nederland. Laatste gewijzigd:
- WESTIN, H. (2001).** Industrial Heritage as Force in de Democratic Society. Stockholm: National Heritage Board.
- ZANDEN, J.L. VAN (1996).** Industrialization in The Netherlands. In: The industrial Revolution in National Context. Edited by: Mikulás Teich & Roy Porter. Cambridge University Press.
- ZEE, F. VAN DER (2004).** Kennisverwerving in de Empirische Wetenschappen, een methodologie van wetenschappelijk onderzoek. Groningen: BMOOO, 2004.
- ZLTO (2006).** *110 jaar NCB/ ZLTO in zevenmijlsschappen* [digitale versie]. In: Nieuwe Oogst. Ledenblad van de ZLTO.

Gesprekspartners

In deze paragraaf worden alle personen waar gedurende het onderzoek gesproken is genoemd. Daarnaast is vernoemd welke rol de persoon speelt in de herbestemming van het CHV-terrein. Cursief daaronder is beschreven wat het onderwerp van het gesprek is. De gesprekken bestaan voornamelijk uit ongestructureerde interviews, waarbij de geïnterviewde veel ruimte krijgt voor eigen inzichten en ideeën.

Naam:	Functie	Datum
ASSELBERGS, F.	Oud-directeur RACM, Asselbergs Ruimte en Advies	9 september 2009
<i>Asselbergs treedt op als adviseur van Bouwbedrijf Van de Ven. Geeft zijn kijk op de zaak met betrekking tot de ontwikkelingen rond de herbestemming van het CHV-terrein en is bij verschillende gesprekken die Bouwbedrijf Van de Ven voert met de gemeente Veghel aanwezig, kan met zijn bestuurservaring zich duidelijk inleven in de rol die de gemeente moet spelen.</i>		
BENS, W.	Voorzitter Directie Rabobank Uden-Veghel	13 juli 2009
<i>Heeft een adviserende rol in de herbestemming, vooral met betrekking tot de financiën. Onder andere aanwezig omdat Rabobank onderdeel uitmaakt van het samenwerkingsverband Agro & Co.</i>		
BOER, H.P.G. DE	Directeur De Hollansche/ Contactpersoon ERIH	17 juli 2009
<i>Deskundig op het gebied van industrieel erfgoed. De case van het CHV-terrein voorgelegd en daarop zeer positieve reactie gekregen. Daarnaast de mogelijkheden besproken om een Brabantse Industriële Route te realiseren, wat momenteel op een laag pitje staat.</i>		
BURGSTEDEN, J. VAN	Wethouder gemeente Veghel, Ruimtelijke en Economische Ontwikkeling	13 juli 2009
<i>Gesproken in verband met de ontwikkelingen en voortgang binnen de gemeente met betrekking tot beleids- en planvorming ten aanzien van het CHV-terrein. Wil zelf vooruit, maar wordt binnen de gemeente geremd. Verkiezingen in maart 2010 zijn daar ook oorzaak van.</i>		
GOOSSENS, T.	RMB Cuijck, streekmanager Peel & Maas	30 juni 2009
<i>Streekmanager, dus goede kijk op wat de ontwikkelingen in Veghel in de omgeving te weeg brengen. Ziet de ontwikkeling van het CHV-terrein als zeer kansrijk en heeft daar ook een eigen visie op.</i>		
HANSMA, K.	VROM, Stedelijke Ontwikkeling	8 juli 2009
<i>Geprobeerd VROM bij de herbestemming van het CHV-terrein te betrekken, waardoor het nu enige naamsbekendheid heeft in Den Haag. Stelt echter dat het vooral zaak is van de gemeente en de provincie. Wanneer zij er op bepaalde gebieden niet uit komen, dan kan VROM te hulp schieten.</i>		
HELSEN, J.	CFO Cehave Landbouwbelang	15 juli 2009
<i>De naam 'CHV-terrein' is algemeen bekend, vraag of die naam ook in de toekomst voor het herbestemde terrein gebruikt mag worden. Hier heeft Cehave Landbouwbelang geen problemen mee, maar wil te zijner tijd wel op de hoogte worden gesteld. Verder gesproken over de mening van Cehave ten opzichte van de huidige en aanstaande ontwikkelingen.</i>		
HOOFF, W.H.P.M. VAN	TU Eindhoven – Geschiedenis van de Techniek Stichting Industrieel Erfgoed Helmond	16 en 30 juli 2009
<i>Gesproken in verband met de ontwikkelingen rond industrieel erfgoed in Helmond. Eventueel samenwerkingsverband. Heeft contactgegevens verschaft van andere deskundigen.</i>		
HOOVELD, P.	Wethouder gemeente Veghel, Milieu	25 juni 2009
<i>Lid van de welstandscommissie van de gemeente Veghel. Gesproken met betrekking tot de aanstaande restauratie van de graansilo</i>		
HOVEN, M. VAN DEN	Directeur Creamy Creation – FrieslandCampina en lid van Denktank van Betrokken Veghelaren	5 september 2009
<i>FrieslandCampina is de buurman van het CHV-terrein. Willen bij ontwikkeling van een foodcluster zeker een rol van betekenis spelen en zijn bereidt daar ook geld in te steken. Voor Veghel is de ontwikkeling van het CHV-terrein en omliggend havengebied tot cultuurcluster een grote kans.</i>		

Naam:	Functie	Datum
HUTTEN, B.	Directeur Hutten Exclusieve Catering	19 juni 2009
<i>Voorziet grote kansen met de ontwikkeling van het CHV-terrein, onder andere met de ontwikkeling van een food- en cultuurcluster. Wil zeker een rol van betekenis spelen, maar geen kartrekker zijn. Heeft wel een groot netwerk waar gebruik van gemaakt kan worden.</i>		
LEEJWEN, W. VAN	Provincie Noord-Brabant, Monumenten.	18 juni 2009
<i>Gesproken in verband met het industrieel erfgoed op het CHV-terrein. Provincie speelt een ondersteunende rol en voert het Rijksbeleid door. Mogelijkheden besproken om het CHV-terrein op de kaart te zetten.</i>		
NIJHOF, P.	Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed	30 juli 2009
<i>Specialist op het gebied van industrieel erfgoed bij de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed. De case van het CHV-terrein bij dhr. Nijhof geïntroduceerd en uitgenodigd om eens te komen kijken in Veghel. Zeer interessant hoe een deskundige naar een herbestemming als deze aan kijkt en een bevestiging van veel gelezen en gehoorde zaken. RCE speelt vooral een adviserende rol.</i>		
SLIPPENS, A.	Oud-CEO Sligro Food Group	25 juni 2009
<i>In verband met het idee uit 2003 om een foodmuseum op te richten gesproken, omdat deze zaken nu ook weer spelen. Slippens vindt het zeer interessante ontwikkelingen, maar hoeft ook voor zaken waarbij het bij de ontwikkeling van EETNL is fout gegaan.</i>		
TIMMER, G.	Monumenten, gemeente Veghel	15 juni 2009
<i>Geregeld gesproken over allerlei zaken, vooral met betrekking rond de subsidieaanvraag bij de provincie. Heeft een heel duidelijk beeld van hoe de gemeente Veghel in elkaar steekt en adviseert Bouwbedrijf Van de Ven hier geregeld hoe hier het beste mee omgegaan kan worden.</i>		
VELTHAUSZ, A.	Monumenten, gemeente Veghel	15 juni 2009
<i>Inmiddels gepensioneerd. Taken overgenomen door Dhr. Timmer. Betreffende aanstaande restauratie graansilo en aanvraag subsidie bij de provincie.</i>		
VEN, S. VAN DE	Directeur Bouwbedrijf Van de Ven.	April t/m september 2009
<i>Gedurende mijn stage wekelijks enkele keren gesproken met Van de Ven over uiteenlopende zaken. Het CHV-terrein en de herbestemming ervan onder de aandacht brengen bij verschillende partijen, voornamelijk de overheid, is één van mijn taken geweest. Via hem ben ik in contact gekomen met veel van de personen die ik gesproken heb, maar andersom was dit ook het geval.</i>		
VUGTS, A	Provincie Noord-Brabant, Monumenten	Mei t/m september 2009
<i>Contactpersoon van de Subsidieregeling Restauratie Monumenten 2009. Geregeld gesproken met allerlei vragen over de procedures van deze subsidieregeling en de verschillende in te leveren bescheiden.</i>		
WARMERDAM, J.	Directeur Agro & Co	13 juli 2009
<i>Mede-ontwikkelaar van het EETNL. Is zeer enthousiast over de ontwikkelingen op en rond het CHV-terrein en ziet het zeker als kansrijk. Gaat contactpersonen aanleveren die iets kunnen betekenen in de ontwikkeling van een foodcluster op het CHV-terrein.</i>		

Internet

Gemeente Veghel	www.veghel.nl
Provincie Noord-Brabant	www.brabant.nl
Ministerie van OC&W	www.minocw.nl
Ministerie van VROM	www.vrom.nl
Cehave Landbouwbelang	www.cehave.nl
Zuidelijke Land- en Tuinbouworganisatie	www.zlto.nl
Agro & Co Brabant	www.agro-co-brabant.nl
Projectbureau Belvedere	www.belvedere.nu
Federatie Industrieel Erfgoed Nederland	www.industrieelerfgoed.nl
EETNL	www.eetnl.com
Bouwbedrijf Van de Ven	www.bouwbedrijfvandeven.nl
Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	www.cultureelerfgoed.nl
Stichting BOEi	www.boei.nl
European Route of Industrial Heritage	www.erih.nl
Brabants Dagblad	www.brabantsdagblad.nl
Kliknieuws	www.kliknieuws.nl