

MAATSCHAPPELIJKE WAARDEN VERZILVEREN IN EEN DYNAMISCHE MARKT

# Cultuurhistorisch erfgoed en privaat ondernemerschap

*Een samenleving die cultuurhistorische waarden wil borgen in de ruimtelijke planning heeft twee aanknopingspunten. Private initiatiefnemers en ontwikkelaars moeten de winstgevendheid van erfgoedwaarden leren waarderen en meewegen. De uitdaging is om oog te krijgen voor de marktpotenties van cultureel erfgoed. Tegelijkertijd moet de overheid randvoorwaarden stellen, zodat andere, mogelijk nog winstgeverder, ruimtelijke projecten die afbreuk doen aan erfgoedwaarden geen alternatief kunnen zijn. In dat privaatpublieke samenspel tussen overheden, cultuurhistorici en projectontwikkelaars in de marktgedreven praktijk van de ruimtelijke ordening, is het ontwikkelen van nieuwe attitudes, kennis en competenties van grote betekenis.*

Private partijen spelen bij de inrichting van Nederland een steeds prominentere rol. De tijd waarin overheden het land van achter de tekentafel trachtten in te richten, is voorbij. Via nieuwe vormen van aanbesteding betreft de overheid private partijen niet alleen in de uitvoering van vastgestelde plannen, maar ook in de ontwerpfase. Het uitschrijven van allerlei prijsvragen illustreert dat. Maar welke factoren bepalen of cultuurhistorie nu echt een plaats krijgt in de praktijk van publiekprivate planvorming en ruimtelijke ontwikkeling? Wat inspireert private ontwikkelaars om cultuurhistorie op te nemen in risicodragende projectontwikkeling? Antwoord: de afweging van kosten en baten. Private partijen wegen kosten en baten van cultuurhistorisch erfgoed af tegen de alternatieven. Cultuurhistorie is in dit opzicht geen uitzondering op andere componenten van een ruimtelijk plan. De sleutel tot succes ligt in de mate

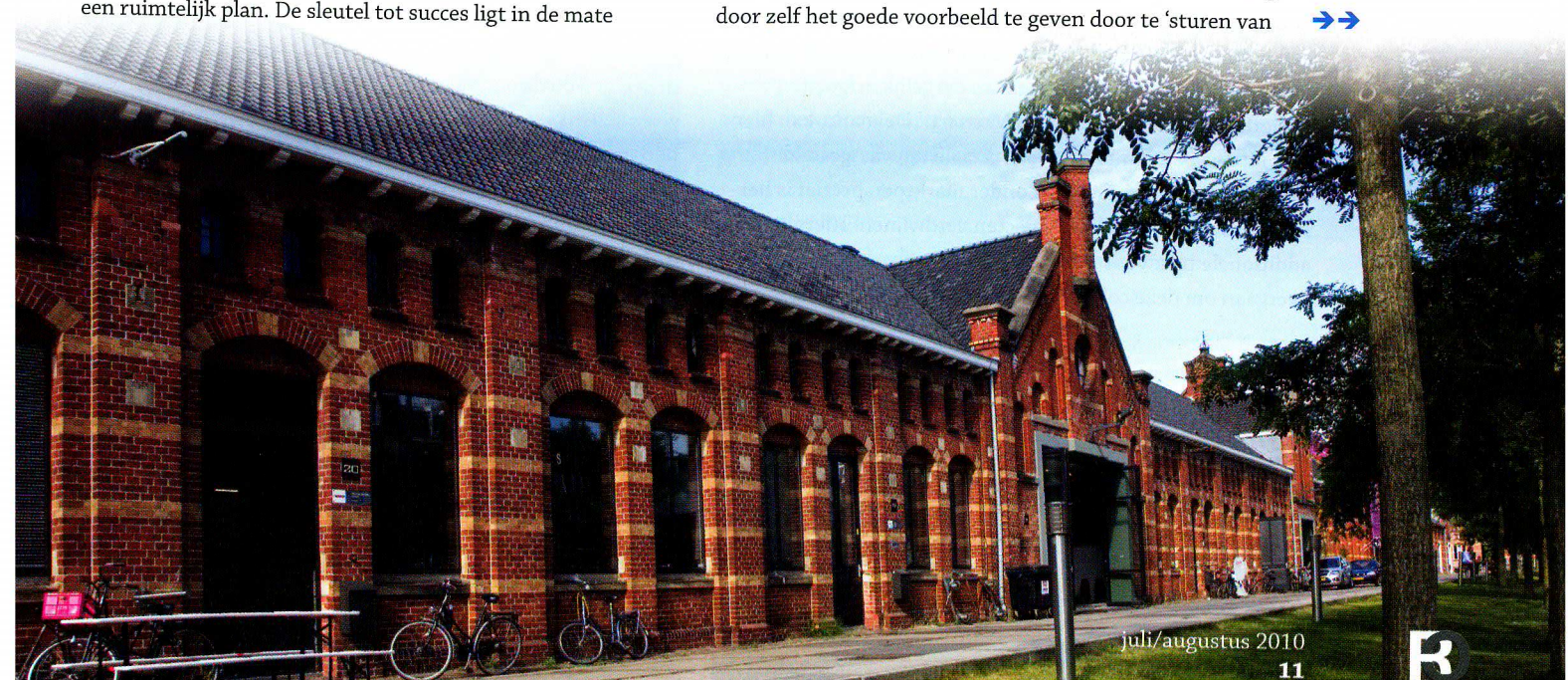
waarin de (private) initiatiefnemer bereid en in staat is de erfgoedwaarde uit het verleden te vertalen naar functionele, financiële waarde voor de toekomst. Een kwestie van economie en markt. Dat is meer dan een mathematische rekensom. Doorslaggevend is het Fingerspitzengefühl, het gevoel voor de markt, gebaseerd op attitude, kennis en competenties. Deze aspecten zijn beïnvloedbaar en vormen daarmee een aangrijpingspunt voor overheidsbeleid.

## Kaders stellen en prikkelen

De overheid kan doorslaggevende invloed uitoefenen op het afwegingsproces door de initiatiefnemer te prikkelen of te sturen en door in te spelen op het streven naar winstmaximalisatie. Dat kan door cultuurhistorische componenten voor te schrijven als onderdeel van een plan, of door *benchmarking* en door zelf het goede voorbeeld te geven door te 'sturen van

Aansprekend voorbeeld van een cultuurhistorisch object: de Westergasfabriek in Amsterdam.

Foto: Jacky de Goederen





Kruissherenhotel,  
Maastricht exterieur.

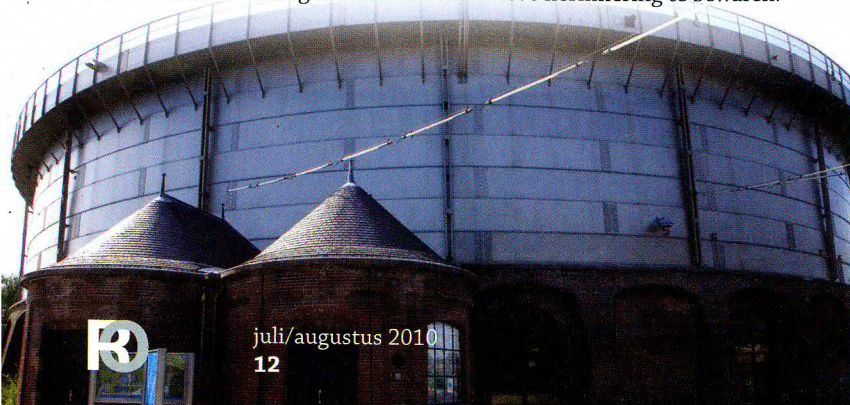
Foto: Bert Janssen

opzij'. Professor Geert de Snoo introduceerde dit begrip in 2006 als alternatief naast top-down en bottom-up. De verplichtstelling van een cultuurhistorische variant in milieueffectrapportages (MER) is een voorbeeld. Dit maakt de gevolgen van een ontwerp voor de cultuurhistorische waarden in de omgeving inzichtelijk. Afremmen van initiatieven die afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden is een ander belangrijk sturingsprincipe voor de overheid. Initiatiefnemers wegen niet alleen kosten en baten van een project zelf af voor ze het ten uitvoer brengen, maar zoeken altijd naar alternatieven met nog grotere winstkansen. De overheid dient zorg te dragen voor een *level playing field*, zodat de private ontwikkelaar die bereid is de cultuurhistorische component zwaar te laten wegen, niet gestraft wordt met een hogere kostprijs dan die van de concurrent. Overheden kunnen ingrijpen met regelgeving en een institutioneel kader dat de cultuurhistorische waarden borgt. Het stimuleren van afwegingsmechanismen pro-erfgoed en inperken van alternatieven contra-erfgoed gaan hand in hand.

Een op het marktmechanisme gerichte erfgoedbenadering biedt veel perspectief. Lastig wordt het wanneer het erfgoed de samenleving confronteert met zaken waar we liever niet aan herinnerd worden. In Duitsland vormen de concentratiekampen gevoelige voorbeelden van dergelijk erfgoed. Nederland kent zijn Muur van Mussert.<sup>1</sup> De markt kan hier niet uit de voeten met de door specialisten vastgestelde historische erfgoedwaarde. Zonder marktperspectief is het risico groot dat dergelijke objecten verdwijnen. Hier ligt een additionele taak voor de overheid, die tot bescherming kan overgaan om deze collectieve herinnering te bewaren.

De gashouder van de  
Westergasfabriek.

Foto: Jacky de Goederen



## Stedelijke omgeving

Financiële baten van cultuurhistorisch erfgoed zijn afhankelijk van vraag en aanbod, van schaarste en nut. Marktpartijen wegen dat af, binnen de door de overheid gestelde kaders. In de praktijk van projectontwikkeling zal de erfgoedwaarde eerder een plek krijgen op locaties waar deze op zichzelf al een functionele economische waarde heeft, of waar die waarden ontwikkelperspectief hebben. Dit zijn locaties waar cultuurhistorische kenmerken als *karakter* en *identiteit* een duidelijke, te vermarkten functie hebben, waar er vraag is die private partijen kunnen verzilveren. Vooral op locaties waar het gaat om wonen en *leisure* heeft cultuurhistorisch erfgoed verdien capaciteit. Gevoel van identiteit, de beleving van een locatie en het emotionele aspect zijn juist voor wonen en *leisure* van grote betekenis, hoewel ook andere functies kunnen profiteren van de eigenheid die cultuurhistorisch waardevolle objecten hebben.

De opbrengstpotentie van een locatie is groter naarmate de publieksdichtheid hoger is. Goede kansen voor rendabel cultureel erfgoed liggen eerder in een stedelijke omgeving dan in het landelijk gebied. Cultuurhistorische gebouwen zijn meer renderend als het toeristische trekpleisters betreft in een gewilde woonomgeving met veel voorzieningen. In een stedelijke omgeving zijn ook meer mogelijkheden voor herbestemming van cultuurhistorische objecten. Aansprekende voorbeelden zijn de Westergasfabriek in Amsterdam die een culturele centrumrol speelt, en het Kruissherencomplex in Maastricht, waar de historische waarden zijn geaccentueerd en gecombineerd met modern design voor een kwaliteitshotel in een stedelijke omgeving. Beide profiteren van een goede aanloop van toeristen en andere stadsbezoekers. Economische waarden en erfgoedwaarden vallen in stedelijke kernen met grote monumentale waarden vaker samen. De overheid kan hier dikwijls volstaan met het beperken van alternatieve, beter (financieel) renderende projecten,

bijvoorbeeld door een sloopverbod of een verbod op hoogbouw in een monumentaal stedelijk centrum.

## Landelijk gebied

In het landelijk gebied ligt dat anders. Het beheer van het waardevolle cultuurhistorische landschap maakte vroeger deel uit van de agrarische productie en was voor de boeren in feite een economische handeling, onderdeel van de agrarische bedrijfshuishouding waarbij de baten de lasten overtroffen. De modernisering van agrarische productietechnieken met een spectaculaire schaalvergroting en productiviteitsverhoging, heeft het nut van het beheer van karakteristieke landschappelijke elementen doen afnemen. De aandacht en tijd daarvoor verdwenen naar de achtergrond. Het platteland werd steeds strakker, vaak monofunctioneel ingericht, de overheid moedigde dat aan en nam daarin belangrijke initiatieven. De kosten van het arbeidsintensieve beheer van ouderwetse landschapselementen namen dubbel toe, omdat zowel het arbeidsloon (de directe kosten) als de opbrengstpotentie per hectare landbouwgrond (de gedeerde inkomsten) fors zijn gestegen.

Voor de overheid is het te kostbaar om de zorg voor de agrarische historische omgeving in zijn geheel over te nemen. Ook hier kan de overheid invloed oefenen door randvoorwaarden te stellen en gewenste ontwikkelingen of gedrag te stimuleren. Nu in het landelijk gebied de gewenste woon- en *leisure*functie toeneemt en de productiefunctie relatief vermindert, ontstaat ook daar een steeds sterkere potentie voor samenvallende cultuurhistorische erfgoedwaarden en functionele economische waarden. Niet-agrarische bewoners en recreanten vormen een nieuwe markt, die eisen stelt aan de agrarische omgeving. Vaak zijn deze nieuwkomers bereid te investeren in de cultuurhistorische kwaliteiten en identiteit van het gebied. Het is de kunst om dit proces te versnellen en daar op in te spelen. De overheid kan het lokale, particuliere initiatief voor het behoud en onderhoud van het landschap financieel ondersteunen en daarmee de kosten-batenafweging

van boeren-ondernemers beïnvloeden. Een gebiedsfonds biedt hier uitkomst. Zo'n gebiedsfonds bundelt publieke en private middelen voor een vergoeding aan grondeigenaren (veelal boeren) voor het in stand houden van landschap en landschapselementen. Deze fondsconstructie stelt een langjarige financiering van het onderhoud veilig.

De ontwikkeling van nieuwe landgoederen is een andere manier om cultuurhistorie te koppelen aan ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied, op grond van een sterke kapitaalcrachtige vraag op langere termijn. Vooral de kleinschalige landschappen in de Achterhoek en Twente bieden nog kansen voor nieuwe landgoederen met een landschapsbeheer dat gedragen wordt door de particuliere grondeigenaar.

## It takes two to tango

Een goede samenwerking tussen cultuurhistorici en projectontwikkelaars is onmisbaar voor een succesvolle invulling van *behoud door ontwikkeling* in de marktgedreven praktijk van de ruimtelijke ordening. Hoe partijen samenwerken, wordt in belangrijke mate bepaald door de attitude, kennis en competenties. Nieuwe wetgeving zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet op de Grondexploitatie schept nieuwe kaders voor deze samenwerking. *Cultuurhistorici* kunnen een brede inhoudelijke inbreng leveren. Dit krijgt bijvoorbeeld gestalte in ontwerpatelier waar telkens weer andere kennis en vaardigheden voor nodig zijn. Soms is er vooral vraag naar feitelijke cultuurhistorische kennis over de locatie en functioneert de cultuurhistoricus als leverancier van informatie. In andere gevallen wordt verwacht dat de cultuurhistoricus inspireert met verbindende en enthousiasmerende verhalen.

Ook bij *private partijen* is een wijziging in attitude, kennis en competenties actueel. De meeste Nederlandse ruimtelijke opgaven zijn complexe transformatieopgaven, die een goed gevoel voor cultuurhistorie vereisen. Stedelijke vernieuwing en verdichting komen in de plaats voor projectontwikkeling buiten de bebouwde kom zoals de forse Vinex-operatie in het verleden. De consequentie daarvan is dat private partijen over een lange adem moeten kunnen beschikken en meer complexe afwegingen moeten aankunnen. Dat betekent naast inzicht in de marktperspectieven en financiële resultaten op korte termijn, ook de bereidheid om te investeren in kennis en inzicht in profijt en maatschappelijk rendement op langere termijn.

↑ **Roelof Balk,**  
**Simon van den Bergh en Frank Strolenberg**

**Noot:**

1. De Muur van Mussert, gelegen op het tegenwoordige recreatie-terrein De Goudsberg in Lunteren, herinnert aan bijeenkomsten van de NSB. Erfgoedzorgers pleitten voor behoud via de monumentenstatus 'opdat wij nooit zullen vergeten'. 'Een monument voor landverraders!' kopten enkele kranten.

Kruissherenhotel,  
interieur: historische  
waarden gecombineerd met  
modern design.

Foto: Bert Janssen

juli/augustus 2010

13

