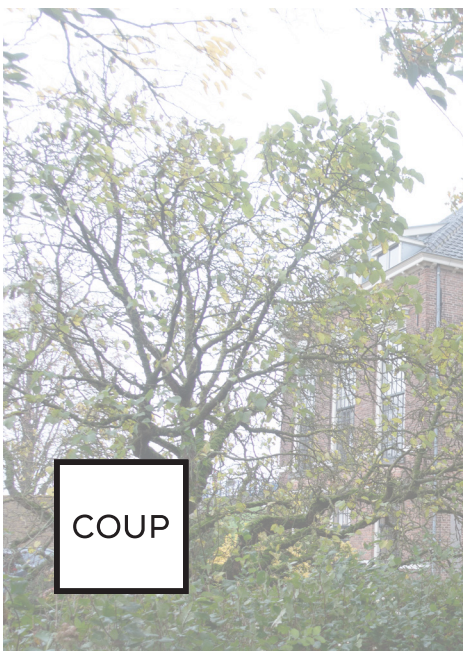


Waardhuis

van de Overwaard
Kinderdijk



COUP

haalbaarheidsonderzoek
voor een toekomstbestendige exploitatie

inhoudsopgave

inhoudsopgave	3
inleiding	4
aanpak	5
Afkortingen en woordenlijst	5
cultuurhistorisch onderzoek	6
Inleiding	6
Algemene omschrijving van het waardhuis en het dijkmagazijn	6
Architectuurhistorische analyse	9
Waardering van het waardhuis en het dijkmagazijn	11
Transformatiekader	13
eigendom & locatie	14
Kinderdijk	14
Entreezone Kinderdijk-Elshout.	14
Het waardhuis en omgeving	15
Toegankelijkheid waardhuis & dijkmagazijn	15
Bereikbaarheid	16
Bestemmingsplan waardhuis.	17
Stedenbouwkundige visie Kinderdijk	18
conceptueel kader	19
Scenario's	19
Scenario 1 Erfgoedhuis	19
Scenario 2 Hotel Kinderdijk	20
Scenario 3 Kunstenaarshuis	21
ruimtelijk ontwerp voorkeursscenario's	22
Scenario 1: Erfgoedhuis	22
Scenario 1: referentiebeelden Erfgoedhuis	24
Scenario 2: Kunstenaarshuis	26
Scenario 2: referentiebeelden Kunstenaarshuis	28
intermezzo participatie	30
financieel kader	31
Financiële uitwerking scenario 1: Erfgoedhuis.	32
Waardhuis	32
Dijkmagazijn	34
Financiële uitwerking scenario 2: Kunstenaarshuis	36
Waardhuis	36
Dijkmagazijn	38
Conclusies	40
conclusies en aanbevelingen	41
Hoe nu verder?	41

2aanpak

Voor de totstandkoming van deze rapportage is een aantal stappen doorlopen. Hieronder is kort inzicht gegeven in het verloop van deze stappen.

Stap 1: inventarisatie

Middels deskresearch is alle data geïnventariseerd geanalyseerd. Om de monumentale kwaliteiten van het waardhuis beter in de vingers te krijgen is een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast zijn de karakteristieken van de omgeving onderzocht. Zaken als bestemmingen, bereikbaarheid en ontwikkelingen in het bredere gebied zijn in kaart gebracht.

Stap 2: workshop

De informatie opgehaald in de inventarisatie was de basis voor een brainstorm met de verschillende betrokken partijen binnen Waterschap Rivierenland. Deze brainstorm heeft plaatsgevonden op locatie. Tijdens deze workshop is gezamenlijk een SWOT-analyse van de plek gemaakt. De hoofdlijnen uit het cultuur-historisch onderzoek zijn gepresenteerd en vanuit het Waterschap is een toelichting gegeven op de context en locatie.

Vervolgens zijn in een brainstorm zoveel mogelijk nieuwe functies voor het waardhuis opgehaald. Deze functies zijn verdeeld binnen een programmatisch kwadrant waarin op twee assen maatschappelijke functies tegenover commerciële functies worden uitgezet en gesloten functies tegenover open functies.

Stap 3: scenario selectie

Op basis van de uitkomsten uit de workshop zijn vanuit alle verschillende mogelijke functies drie clusters ontstaan die drie mogelijke scenario's vormden voor

het waardhuis. Deze scenario's zijn uitgewerkt in een korte conceptbeschrijving, een eenvoudige ruimtelijke vertaling ondersteund door enkele referentiebeelden. Vanuit deze drie scenario's zijn door de werkgroep erfgoed binnen Waterschap Rivierenland twee voorkeursscenario's gekozen.

Stap 4: uitwerking voorkeursscenario's

De twee gekozen scenario's zijn vervolgens verder uitgewerkt. Deze scenario's zijn als concept uitgewerkt, gevolgd door een vlekkenplan. Het rekenen en tekenen gaat hand-in-hand. Daarom is een overzichtelijk financieel model opgenomen dat inzicht geeft in zowel de investeringen als de opbrengstpotentie.

Afkortingen en woordenlijst

SWEK

Stichting Werelderfgoed Kinderdijk is de stichting die is opgericht om het in 1997 door UNESCO erkende Werelderfgoed-gebied te beheren en exploiteren. Daarnaast richt SWEK zich op educatie en het vertellen van het Kinderdijkse verhaal.

BVO

Bruto Vloeroppervlakte: het geheel van ruimte dat het gebouw omvat, inclusief buiten- en binnenmuren en logistieke ruimten (trapgat, installatieruimte, etc.)

VVO

Verhuurbaar vloeroppervlakte