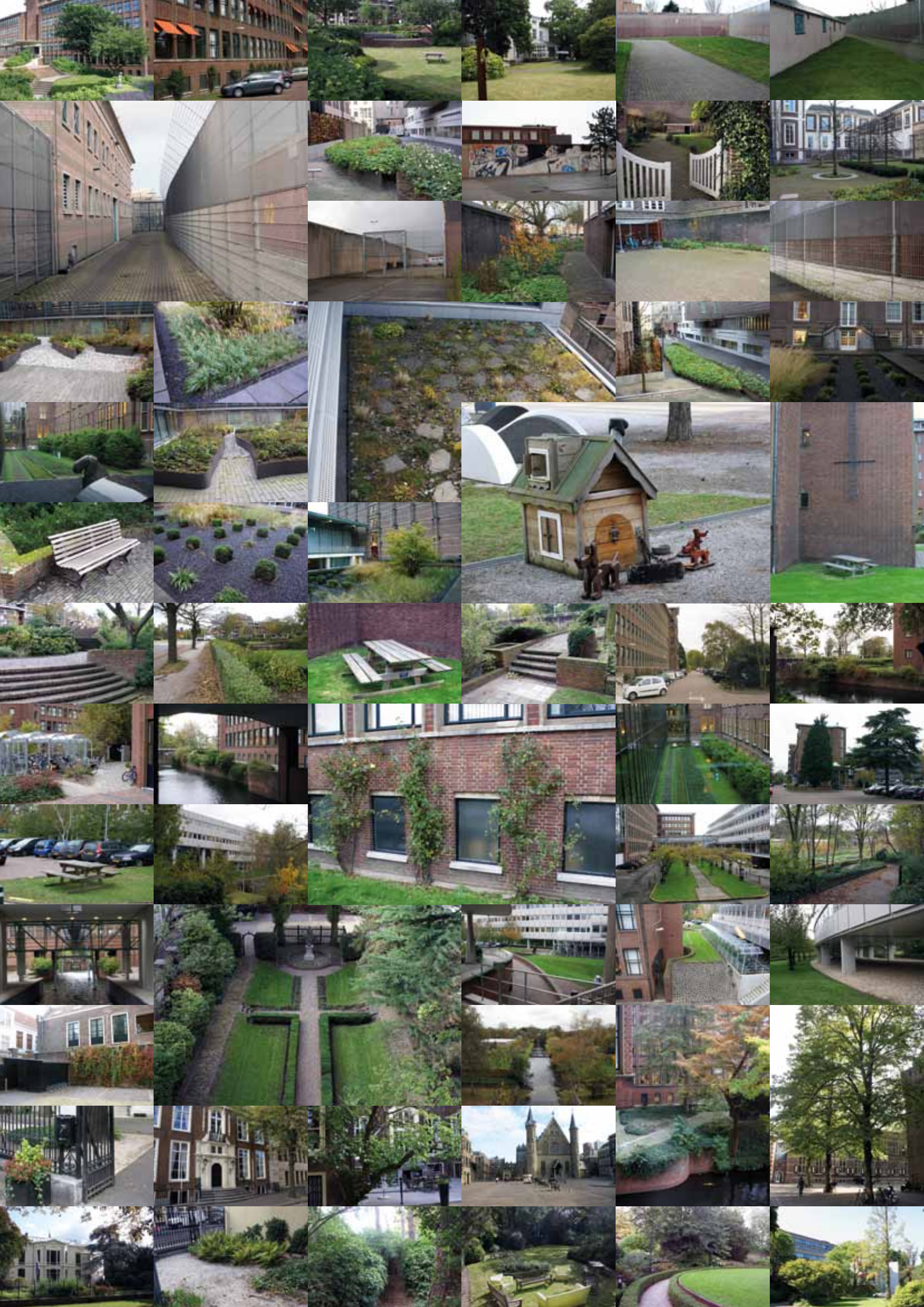




# Ruimte rond gebouwen

Een quick scan naar de kwaliteit van de  
buitenruimte bij Haagse monumenten







# VOORWOORD

Gebouwen komen pas goed tot hun recht als ze verankerd zijn in hun omgeving. Dat is goed te ervaren op beroemde buitenplaatsen, die hun schoonheid danken aan de perfecte ensemblewerking tussen interieur, gebouw en tuin. In het klein gaat het voor ieder gebouw op; door de verbinding van gebouwen met de buitenruimte ontstaat kwaliteit.

Met de komst van het Rijksvastgoedbedrijf medio 2014 komt er meer aandacht voor de buitenruimte in samenhang met de gebouwen waar zij bij horen. De quick scan die in dit cahier wordt gepresenteerd is het eerste onderzoek dat de schijnwerpers richt op de tuinen in bezit van de Rijksgebouwendienst, één van de fusiepartners van het Rijksvastgoedbedrijf, in dit geval gelegen bij of rond Haagse monumenten. Het onderzoek bewijst dat het de moeite waard is niet alleen naar het gebouw – vanouds de focus van de Rijksgebouwendienst – te kijken, maar ook naar de buitenruimte. Zo biedt de quick scan inzichten voor de toekomst om de buitenruimte goed te verankeren in het beleid van de nieuwe vastgoedorganisatie van het Rijk.

Het onderzoek leverde een gevarieerd beeld op. Sommige tuinen scoorden laag op het gebied van kwaliteit van de inrichting en het beheersregime. Maar daar staan tuinen tegenover die met zorg zijn ontworpen, voorbeeldig worden onderhouden en – niet onbelangrijk – worden gekoesterd door de gebruikers. Tuinen uit deze categorie zijn voorbeelden waarvan we kunnen leren hoe een goede buitenruimte de waarde van vastgoed positief beïnvloedt. En dat goed niet altijd duur hoeft te zijn! De resultaten en inzichten die zijn verkregen met de quick scan zijn in dit werkboek verwerkt. Het spoort ons aan om de kwaliteit van de buitenruimte in overeenstemming te brengen met de ligging en functie van het ensemble, in samenhang met het huis en de omgeving. Dat kan met een zakelijke en bedrijfsmatige aanpak, die past bij deze tijd.

Ik hoop dat in brede kring kennis wordt genomen van deze publicatie. De hierin opgenomen informatie, inzichten, meningen en de discussie daarover kunnen een bijdrage leveren aan het gesprek over de rol die de buitenruimte speelt in de portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf in wording en aan een grotere effectiviteit van de inzet van de beschikbare middelen. En daarmee van de waarde en de kwaliteit van het rijksvastgoed.

**Frits van Dongen**

*Rijksbouwmeester*

# Inhoud

## ACHTERGRONDEN

- 06 **Meer aandacht voor de buitenruimte**
- 07 **Buitenruimtes onderzocht**
- 08 **Schraalhans is keukenmeester**  
*Wat de quickscan laat zien over monumentale tuinen*
- 12 **Complexe beheerstructuur**
- 20 **Misstanden**  
*Fotoreportage over misstanden in Haagse monumentale buitenruimtes*
- 26 **Overzichtskaart**

## MENINGEN

- 16 **Een gebouw staat niet in het luchtledige**  
*Ben Kuipers, projectleider quick scan*
- 22 **Een uniek samenspel**  
*Peter Meijer, Raad van State*
- 30 **Monumentale tuin verdient goed onderhoud**  
*SmitsRinsma adviseurs groenvoorziening en terreininrichting*
- 32 **Een kader voor groenbeheer**  
*Hans Drooger en Albart Petersen, directie Beheer Rijksgebouwendienst*
- 38 **Naar een bedrijfsmatig groenbeheer**  
*Willem Hoefakker, adviseur voor Rgd inzake beheer meerdere historische complexen*
- 44 **Oprichting Rijksvastgoedbedrijf kans voor buitenruimte**  
*Frits van Dongen, Rijksbouwmeester, Eva Klein Schiphorst, directeur Rgd, Carolien Schippers, directeur gebiedsontwikkeling RVOB*

## IMPRESSIES

- 10 **Villatuin in disbalans**  
*villatuinen: Schimmelpennincklaan 3, Den Haag*
- 14 **Representatief kantorencomplex geland in het landschap**  
*ministeriële kantoortuin: Plesmanweg 1-6, Den Haag*
- 28 **Tuinen in detentie**  
*buitenruimte bij penitentiaire inrichtingen:  
Pompstationsweg 32, Scheveningen*
- 36 **Representatieve wildernis**  
*villatuinen: Plein 1813 nr.2 en nr.4*
- 40 **Een verborgen gekoesterde parel**  
*museale tuinen: museum Meermanno Westreenianum*
- 42 **Een luisterrijk lusthof**  
*landgoederen: Zorgvliet en het Catshuis*

## VERVOLGSTAPPEN

- 48 **Aanbevelingen**  
*Aanbevelingen, geldig voor alle typen buitenruimte, op grond van het onderzoek naar monumentale buitenruimtes in Den Haag*

De Rijksgebouwendienst en zijn voorlopers verzorgen al meer dan tweehonderd jaar de ontwikkeling en het beheer van gebouwen voor de huisvesting van de Rijksoverheid. Tussen deze panden zitten veel monumenten, sommige van nationale importantie. Centraal in het werk van de dienst staat het gebouw. Maar de meeste gebouwen beschikken over een buitenruimte. Het Atelier Rijksbouwmeester verdiepte zich in de verhouding tussen tuin en gebouw en onderzocht de positie van de buitenruimtes in het beleid van de Rijksgebouwendienst. Het doel hiervan is aanbevelingen te doen voor een betere invulling beheer en onderhoud van buitenruimtes.

# Meer aandacht voor de buitenruimte

Om de hem toevertrouwde taak adequaat uit te kunnen voeren beschikt de Rijksgebouwendienst over deskundigheid (zowel in huis als via inhuur of externe opdracht verkregen) en een uitgebreid instrumentarium. Beide zijn primair gericht op het rood: de stenen en objecten. Gebouwen zweven echter niet in de ruimte. Zij beschikken meestal over een terrein, eventueel met tuininrichting maar de aandacht voor deze buitenruimtes is van oudsher minder dan voor de objecten. Daarom heeft het Atelier Rijksbouwmeester een Plan van Aanpak voor Monumentale Tuinen in Rijksbezit (2010) opgesteld. Met dit plan wil het Atelier het Rijksvastgoedbedrijf ideeën aanreiken om beheer van (monumentale) tuinen goed en effectief in te richten. Met het opgaan van de Rijksgebouwendienst in het Rijksvastgoedbedrijf in 2014 lijkt de verwachting terecht dat gronden en terreinen meer aandacht gaan krijgen. De naamgeving geeft al een verbreding van gebouwen naar gebouwen en hun terreinen aan. Daar staat tegenover dat het

ook een overgang naar een meer zakelijke benadering lijkt te zijn. Zo is vastgesteld dat monumenten waarin geen rijksdienst te huisvesten is, afgestoten kunnen worden. Dit heeft geleid tot een dalend budget voor beheer en de renovatie van terreinen en tuinen; zeker bij die monumenten die in de verkoop komen. Het Plan van Aanpak anticipeert hier op door uit te gaan van een zeer kostenbewuste en op vastgoedwaarde gerichte benadering. Waar komt de verdere daling van aandacht voor terreinen en tuinen in de praktijk op neer? En is dit wel een goede ontwikkeling? Het Atelier pleit er voor de buitenruimte de aandacht te geven die het verdient. Dit bevordert de kwaliteit van pand en omgeving en het zorgt voor een hogere marktwaarde en betere verkoopbaarheid van het vastgoed. Met een planmatige aanpak worden budgetten bovendien beter benut en wordt kapitaalvernietiging voorkomen.

# Buitenruimtes onderzocht

De Rijksgebouwendienst heeft ongeveer 350 monumenten in bezit. Inzicht in en overzicht over de kwaliteit van de buitenruimtes ontbreken. Om deze leemte te vullen, wilde het Atelier Rijksbouwmeester als pilot een quick scan op touw zetten. Hiermee kan het Atelier adviezen formuleren; voor de onderzochte buitenruimtes zelf maar vooral ook om een algemener beeld te krijgen van de huidige situatie.

Om binnen beperkte tijd en met inzet van beperkte (financiële) middelen een goed beeld te krijgen van de kwaliteit en diversiteit van het groene erfgoed bij de Rijksgebouwendienst is ervoor gekozen de monumenten in en rond Den Haag met een buitenruimte onder de loep te nemen. Uit de lijst met monumenten die de Rijksgebouwendienst onder zijn hoede heeft, zijn zestien panden geselecteerd. Het werd een staalkaart van de diversiteit aan monumentale groene gebieden in de Hofstad: van paleizen tot parken en van luchtplaatsen tot binnentuinen.

De quick scan bestond uit interviews met de voor de buitenruimtes en panden verantwoordelijke objectmanagers en gebruikers. Ook is onderzoek verricht in digitale en analoge archieven om erachter te komen hoe de tuinen en buitenruimtes ontstaan zijn, hoe zij zich historisch hebben ontwikkeld en hoe zij worden beheerd en gebruikt. Daarnaast is elke tuin in de quick scan geschouwd, waarbij de tuinarchitectonische kwaliteit, vitaliteit van de beplanting en eventuele natuurwaarde en kwaliteit van inrichting en beheer zijn onderzocht. Ook is een inschatting gemaakt van de mate waarin de buitenruimte voldoet aan de wensen van de gebruikers of in hoeverre de buitenruimte wordt gewaardeerd.

In de quick scan zijn zestien tuinen in en rond Den Haag onderzocht. Enkele van deze komen in dit cahier aan bod via een korte tuinimpressie. Alle bekeken buitenruimtes staan vermeld op de kaart die in het hart van dit cahier is opgenomen. Op deze kaart is verder voor elke tuin een link beschikbaar naar de betreffende onderzoeksresultaten.



# Schraalhans is keukenmeester *Wat de quickscan laat zien over monumentale tuinen*

Wat kwam er uit al die gesprekken met objectmanagers en beheerder? Wat liet het archiefonderzoek voor beeld zien over de zestien onderzochte monumentale buitenruimtes? En bovenal, hoe zagen de buitenruimtes er bij nadere inspectie uit? Enkele interessante bevindingen, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de onderzochte buitenruimte voldoende representatief zijn om deze bevindingen algemeen geldend te verklaren voor de stand van zaken rond de buitenruimtes bij Rijksgebouwen.

## Tuinen als spannend terra incognita

Goed beheer van een tuin vereist kennis van het ontwerp van de tuin. Wat is de ruimtelijke structuur? Welke ontwikkeling van de beplanting wordt nagestreefd? Idealiter worden de antwoorden op deze vragen gegeven door beheervisies en toelichtingen bij ontwerpen. Bij de bezochte tuinen ontbreken deze echter vaak. In een aantal gevallen is zelfs niet bekend wie de tuin ontworpen heeft. Laat staan dat er documentatie van het ontwerp beschikbaar is. Met de archivering van ontwerpen, ontwerp-toelichtingen, beplantingsplannen en beheersplannen is het slecht gesteld. Zelfs een eenvoudige plattegrond of opgave van de oppervlakte is vaak niet voorhanden. Hier ligt een belangrijke opgave om alsnog de inrichting van de buitenruimte in kaart te brengen, de ontwikkelingsrichting van de tuinen te bepalen en vast te leggen in beheerplannen.

Soms bleek niet geheel duidelijk te zijn wie verantwoordelijk is voor het beheer van onderdelen van de buitenruimte. De gemeente Den Haag blijkt zich te ontfemen over de monumentale bomen in de voortuin van Museum Mesdag. En de Rijksgebouwendienst draagt bij aan het onderhoud van de sierbestrating in de openbare ruimte achter het Kabinet van de Koning, waar de gebruiker dan weer een deel van de beplanting in de openbare ruimte beheert. Het omvangrijke groengebied van de paleistuin van Noordeinde is eigendom van het Rijk, maar inrichting en beheer zijn in handen van de gemeente. Afspraken hierover zijn niet vastgelegd. Bijzonder is de situatie in park Zorgvliet. Dit voormalige landgoed van Jacob Cats is in eigendom van Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, die voor het beheer twee parkwachters in dienst heeft. De tuin rond het Catshuis valt hier echter buiten en is eigendom van de Rgd. Dit terrein wordt beheerd door Algemene Zaken.

## Herinrichting bij renovatie gebouw

Bij renovatie of verbouwing van monumenten wordt niet altijd budgettair rekening gehouden met de herinrichting van de buitenruimte. Het gevolg is dat niet een landschapsarchitect maar de architect of een hovenier verantwoordelijk worden voor een inrichtingsplan. De patio bij de Tweede Kamer en de tuin achter het Logement van Amsterdam zijn daarvan voorbeelden. De verbouwing van de Raad van State (paleis Kneuterdijk) is een goed voorbeeld van hoe het kan: een hoogwaardige buitenruimte gerealiseerd naar ontwerp van een landschapsarchitect, uitgewerkt door een technisch bureau. Dat er opdracht is gegeven voor het opstellen van een beheersvisie en voor één jaar onderhoud en inboet na de aanleg, is te danken aan de volhardendheid van de tuintechnisch adviseur.

## Sluipend kwaliteitsverlies

In veel tuinen zijn sporen te vinden van een sluipend proces van slijtage en kwaliteitsverlies. Planten die doodgaan worden niet vervangen, waardoor er gaten vallen, of ze worden vervangen door andere planten dan in het ontwerp bedoeld. Verder blijken de tuinen volgestouwd met allerlei voorwerpen die niet in de tuin thuishoren of er ondoordacht neergezet zijn. Het raadplegen van een architect blijft meestal achterwege bij het plaatsen van koelinstallaties, rookhokken, fietsstallingen, containers, picknickbanken, parkeerplaatsen, beveiligingscamera's, invalidenhellingbanen en liften. Zelfs als er in de tuin aanvullingen zijn, zoals plantenbakken, blijft een ontwerper buiten beeld. Een goed bedoeld maar onnodig ontkrachten van de inrichting is het eindresultaat. Door een gebrek aan informatie over oppervlakten, inrichting en onderhoudscontracten bleek het niet mogelijk algemene, vergelijkende uitspraken te doen over het beheerregime, zoals de gemiddelde onderhoudskosten per vierkante meter. Wel is duidelijk geworden dat er enorme verschillen zijn, van professioneel beheer met omvangrijk budget tot tuinen waarvan het onderhoud wordt betaald uit de kopieerpot.

## Afstemming

De beste garantie voor een kwalitatief goede buitenruimte lijkt te liggen in een goede afstemming van de buitenruimte op de functie in het object. Zo worden de tuinen van de musea Collectie Mesdag en Meermannoo gewaardeerd als essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering. En de representativiteit die de Raad van State



nastreeft in haar huisvesting zelf, vindt zijn weerklank in de inrichting en het beheer van de buitenruimtes. Bij kantoorvilla's hebben de buitenruimtes vaak hun oorspronkelijke functie verloren. Was de tuin in aard en omvang oorspronkelijk gericht op verpozing en representatie, het onderhoud dat daarbij hoort, staat niet in verhouding tot de betekenis die de tuin heeft voor een kantoor. Sterke versobering en ruimte maken voor elementen als auto's en fietsenstallingen zijn het gevolg. De opgave hier is de gebruiker 'af te stemmen' op de tuin en bijbehorende inrichting: wie een pand met een buitenruimte gebruikt, moet zich ook voor die buitenruimte verantwoordelijk voelen.

#### Cultuurhistorie en tuinarchitectuur

De cultuurhistorische waarde van buitenruimtes ligt vooral besloten in de waarde als ensemble met het bijbehorende gebouwde monument. Wel zijn er soms objecten in de tuin die cultuurhistorische waarde hebben, zoals een tuinmuur (Johan de Witthuis), grafmonument (Museum Meermino) of tuinbeeld (Huis Pauw). Zoals gezegd is van veel tuinen niet te achterhalen wie de ontwerper is geweest. Uitzonderingen hierop zijn museum Collectie Mesdag, aangelegd naar een ontwerp van bureau Sant&Co, het Catshuis met een tuin van Ank Bleeker en Anneke Nauta, het ontwerp van bureau Bakker en Bleeker voor de paleistuin Noordeinde en de tuinen van Michael van Gessel voor de Raad van State. Voor het ontwerp van de buitenruimte bij de Hoge Raad tekende tuinarchitect Arend Jan van der Horst. Aan de Plesmanweg vormen het gebouw van Dirk Roosenburg en het tuinontwerp van zijn schoonzus Rosse Luyt een ensemble, ontwerptekeningen zijn echter onvindbaar. En de historie van de tuinarchitectuur van Zorgvliet is in de archieven te achterhalen, maar dat heeft voornamelijk niet geleid tot plannen voor renovatie. Van een aantal tuinen is het ontwerp voor de inrichting verzorgd door een niet bij naam bekende hovenier.

#### Landschappelijke en stedenbouwkundige context

De objecten maken deel uit van verschillende landschappelijk of stedenbouwkundig samenhangende deelgebieden. Voor een deel zijn dit beschermde stadsgezichten, zoals bij Plein 1813 en Zorgvliet. In villaparken is de ensemblewaarde van gebouw en tuin van groot belang. Bij omsloten stadstuinen zijn er soms bijzondere relaties, zoals de oriëntatie met een hoofdhuis of koetshuis aan een achterstraat (bijv. Prinsessegracht / Jan Evertstraat en Nassaulaan / Schelpkade). Bij de Naald in Rijswijk is het object zelf zeer bescheiden en is juist de context, een snijpunt van assen in een bos, cruciaal. Bij het complex aan de Plesmanweg is met zowel gebouw als terreininrichting gereageerd op de ligging van de Kwekerijwetering door het gebied. Bij de PI Scheveningen is de relatie van het voormalige Oranjehotel met het tegenover gelegen duingebied de Waalsdorpervlakte van historische betekenis. Een

poortje in de muur herinnert aan de laatste gang die verzetsstrijders in de Tweede Wereldoorlog maakten naar de fusilladeplaats in het duingebied.

#### Monumentale bomen

De gemeente Den Haag heeft circa 1350 monumentale bomen aangewezen. De gemeente geeft aan deze bomen goed te beheren en onderhouden. Een aantal ervan bevindt zich in de buitenruimtes van paleis Noordeinde, Zorgvliet en Catshuis, Plein 1813 2 en 4, museum Collectie Mesdag en de tuin van de villa aan de Schimmelpennincklaan 3. Monumentale bomen zijn bomen die een bijdrage leveren aan de woonomgeving, tenminste vijftig jaar oud zijn, in goede conditie verkeren, zeldzaam zijn of onvervangbaar of belangrijke waarde hebben uit oogpunt van cultuurhistorie, natuur of schoonheid. De gemeente geeft monumentale bomen bijzondere bescherming. De omstandigheden waarin de bomen groeien moeten nauwkeurig in beeld worden gebracht om een intensieve controle op vitaliteit, ziekten en plagen mogelijk te maken.

#### Natuurwaarden

Buitenruimtes kunnen een belangrijke waarde hebben vanwege de aanwezige natuur. Naar verwachting zijn vooral de ruimere terreinen met oude bomen van betekenis voor vogels, zoals bij Plein 1813 en de paleistuin Noordeinde. Vleermuizen zijn te verwachten in tuinen met bebouwingsresten, bunkers of tunnels. In de tuin van Plein 1813 2 bijvoorbeeld bevindt zich een bunker. Op de muren rond de tuin van het Logement van Amsterdam zijn muurvarens aangetroffen.

#### Afstoot en verwildering

Wanneer gebruikers van een pand op het punt staan te verhuizen of als tijdelijke bewoners het object gebruiken, is dit al snel zichtbaar aan de tuin. Het onderhoud wordt tot het hoogst noodzakelijk beperkt, zoals bij de Hoge Raad. Het vertrek van de Raad voor Cultuur (Schimmelpennincklaan 3) doet de betrokkenheid bij de tuin geen goed. In 2014 vertrekt de gebruiker van het kantoorcomplex aan de Plesmanweg. De verlenging van het huurcontract van het Johan de Witthuis door Buitenlandse Zaken is nog onzeker. Bij de twee villa's aan Plein 1813 (in tijdelijk beheer) treedt verwildering op. Het pand op nr. 2 wordt gerenoveerd om de verkoopbaarheid te vergroten, maar vreemd genoeg blijven tuinen, terrassen, trappen en keermuren in de architectonische tuinstijl van de jaren '30 hierbij buiten beschouwing. Is verwildering het voorland voor de vele met leegstand en afstoot bedreigde monumenten? Of gaan we inzien dat verkoopbaarheid en vastgoedwaarde voor een belangrijk deel wordt bepaald door de uitstraling van de buitenruimte? De quick scan toont aan dat renoveren van verwilderd groen doorgaans meer kost dan de onderhoudskosten voor het duurzaam in stand houden.

# Villatuin in disbalans

Schimmelpennincklaan 3, Den Haag

Een kapitale villa van een rijke suikerfabrikant uit 1915, inmiddels uitgeroepen tot rijksmonument. Dat is tot eind 2013 het onderkomen van de Raad voor Cultuur. De villa bevindt zich prominent op een driehoekig kavel aan de entree van villapark Zorgvliet, een beschermd stadsgezicht en een afsplitsing van het aangrenzende landgoed Zorgvliet. De tuin van circa 1800 m<sup>2</sup> heeft geen monumentale status, maar is wel een belangrijk onderdeel van het ensemble. Zonder tuin immers is een villa geen villa.

De tuin is omgeven door een smeedijzeren hekwerk op een gemetselde voet. Via twee poorten in het hek kan men tot aan het bordes voorrijden. Opvallend aan de tuin zijn verder een aantal grote bomen en de ruime gazons, omgeven door heesterpartijen.

In 1996 vindt een verbouwing plaats aan de villa zelf, die ook ingrijpende gevolgen heeft voor de buitenruimte. Zo komt er aan de zijkant van het pand een invalidentoegang en onder de monumentale entreetrap komt een dienstingang. Tot slot wordt het gebouw omgeven door verharde bestrating om de glasbewassing te vergemakkelijken. De tuin heeft hieronder geleden. Iets wat zelfs de Raad van Cultuur opviel, want een toenmalig lid van de Raad drong aan op verbetering van de kwaliteit van de buitenruimte. In antwoord op dit verzoek is een hoveniersbedrijf ingeschakeld. De resultaten van die actie zijn echter met gemengde gevoelens ontvangen: de kwaliteit van de buitenruimte ging hiervan dusdanig verder achteruit dat de gemeente Den Haag bezwaar maakte.





1

In de ogen van de gemeente deed de herinrichting geen recht aan het beschermd stadsgezicht.

#### Landschapsarchitect

Hierop kreeg de Haagse landschapsarchitect Steven Slabbers opdracht een inrichtingsplan te ontwerpen. Over zijn ontwerp was grote tevredenheid, al moest hij gebruik maken van de tegels uit het ontwerp van de hovenier; die waren reeds besteld. Het bejubelde ontwerp van Slabbers is nooit uitgevoerd, naar verluidt omdat de Raad van Cultuur niet lang meer zou blijven aan de Schimmelpennincklaan. Maar pas vijftien jaar later, eind 2013, vertrekt de Raad.

#### Aanpassingen

Al werd het landschapontwerp nooit uitgevoerd, de tuin moest wel onderhouden worden. Zo is recent een groeiplaatsverbetering voor de monumentale beuk voor het gebouw uitgevoerd. En aan de achterzijde van de villa zijn twee forse bomen gekapt en vervangen door nieuwe aanplant. Verder moet de buitenruimte het

hebben van zijn oorspronkelijke waarde uit de tijd voor de verbouwing uit 1996.

Gelukkig oogt de beuk aan de voorzijde vitaal. In de achtertuin bevindt zich nog een forse, gezonde plataan en er is een groot aantal kleinere bomen en boomvormige heesters als meidoorn en sierpruim die de tuin nog aanzien geven. Fraai is ook de vrijwel aaneengesloten beplanting langs de randen van boerenjasmijn, sering, krentenboom en laurierkers. Het aanzien van deze “haag” wordt echter verminderd doordat zij op veel plaatsen is aangevuld met grove heesters die eerder thuishoren in een gemeentelantsoen dan in een villatuin.

#### Visie

De verschaalde staat van de villatuin aan de Schimmelpennincklaan wordt behoeft voor verder verval. Door een hoveniersbedrijf wordt de tuin in de huidige situatie in stand gehouden. Een richtinggevend beheerplan ontbreekt, waardoor sprake is van een tuin die

nog weinig van de samenhang vertoont die het ooit gekarakteriseerd heeft. De in 1996 aangebrachte verharding van betonssteen is overdadig en gebrekkig gedetailleerd. Zij heeft gezorgd voor een sterke disbalans tussen groen en bestrating, waardoor de statuur van de monumentale villa zelf ook vermindert. Dit effect wordt versterkt doordat de verharding oneigenlijk gebruik in de hand werkt: rond de villa is een opeenhoping te vinden van fietsen, containers en verwaald laagwaardig tuinmeubilair terwijl een aantrekkelijke plek voor de lunch of recepties ontbreekt.

- 1 Imposante villa omgeven door een tuin en robuust tuinhok.
- 2 Rondom de villa is betonverharding aangebracht. Nieuwe toegangen in het basement zijn in de terreininrichting provisorisch opgelost.
- 3 De beplanting rondom het gazon vertoont veel gaten of bestaat uit grove vulheesters.



3



# Complexe beheerstructuur

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het van belang is duidelijkheid te scheppen in de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen de Rijksgebouwendienst (eigenaar), de gemeente en de gebruiker van een object. Nu ligt er vaak een ‘kluwen’ aan regelgeving, overeenkomsten en afspraken ten grondslag aan het beheer van de buitenruimtes.

Aan beleid en organisatie van het beheer bij de Rijksgebouwendienst ligt de modelhuurovereenkomst uit het Rijkshuisvestingsstelsel van 1999 ten grondslag. Hierin is vastgelegd dat de verhuurder (dus de dienst zelf) groot onderhoud verricht. De huurder is verantwoordelijk voor klein onderhoud. Hierbij is er een onderscheid gemaakt tussen gebouwzaken, waarvoor de Rijksgebouwendienst verantwoordelijk is en afnemerzaken die op het bordje van de huurder liggen. Daarnaast is er een onderscheid tussen dagelijks beheer (voor rekening van de huurder), en onderhoud en vervanging.

Bij vervanging is er daarnaast sprake van scheiding tussen de inhoudelijke en financiële verantwoordelijkheid. Bij planmatig onderhoud Rgd (POR) is de Rijksgebouwendienst zowel opdrachtgever als financier, maar bij het investeringsonderhoud Rgd (IOR) is de huurder de betalende partij. De kaders voor de verdeling van kosten en verantwoordelijkheden liggen besloten in de regeling taakverdeling beheer (RTB) uit 2007. Dit RTB gaat in op de inrichting en het beheer van buitenruimtes:

- **Bestrating (toplagen)**

De Rijksgebouwendienst is verantwoordelijk voor planmatig onderhoud en de huurder voor dagelijks beheer en onderhoud. Dit laatste komt neer op schoon en begaanbaar houden van de paden. In beide gevallen zijn de kosten voor rekening van de huurder. De kosten van planmatig onderhoud zoals herbestratingen brengt de Rijksgebouwendienst separaat in rekening. De objectmanager adviseert of dit planmatig onderhoud opgenomen wordt in het meerjaren uitvoeringsplan (MUP) of het IOR.

- **Terreinvoorzieningen (installaties, muren, hekwerken)**

De Rijksgebouwendienst is verantwoordelijk voor planmatig onderhoud en herstel van schade door onvoorziene gebeurtenissen en veroudering, de huurder voor dagelijks onderhoud. Ook hier is alles weer voor rekening van huurder, waarbij investeringen (vervangingen) worden doorberekend als IOR.

- **Beplantingen**

Voor alle onderhoud aan beplanting, groot en klein, is de huurder verantwoordelijk. Voor het schoon en begaanbaar houden van paden, het herstellen van schade en het meerjarig planmatig onderhoud. Hiermee draagt de huurder dus verantwoordelijkheid voor het in stand houden van beplantingen.

### Verbeteringen in de regeling

Hoewel de Rijksgebouwendienst de technische verantwoordelijkheid (niet de financiële) op zich neemt waar het gaat om vervanging van beplanting in monumentale tuinen, is de zorg voor beplanting in het algemeen slecht geregeld. Vervanging van beplanting en noodzakelijke meerjarige ingrepen zijn in de huidige praktijk niet voorzien. Dit zou op basis van een beheervisie opgenomen moeten worden in de meerjaren uitvoeringsplannen. Toch zijn er algemene regelingen om op terug te vallen. Zo heeft een eigenaar de wettelijke zorgplicht voor boombeplanting in tuinen. Bij schade veroorzaakt door omvallende bomen of afwaaiende takken is de eigenaar dan ook aansprakelijk. In het geval van de Rijkshuisvesting is de Rijksgebouwendienst eigenaar en dus aansprakelijk. Dit vraagt om regelmatige controles op veiligheid van de bomen in de buitenruimtes binnen de vastgoedportefeuille van de dienst. Hiervoor is geen



# « Buitenruimtes belangrijk voor de courante waarde van het vastgoed »

structurele regeling getroffen, al heeft de directieraad van de Rijksgebouwendienst verzocht een controlesysteem hiervoor op te zetten. De problemen die voortvloeien uit de gebreken in de regelgeving werden zichtbaar bij de quick scan in Den Haag. Het is niet altijd duidelijk of de Rijksgebouwendienst dan wel de gebruiker van een pand opdraait voor financiering van onderhoud of herstel. Kappen, herbeplanten en het herstellen van gebreken aan harde onderdelen worden veelal ad hoc en uit naam en voor rekening van de Rijksgebouwendienst gedaan.

## Verschuivingen

Financiering van noodzakelijke vervangingen regelt de Rijksgebouwendienst veelal via vaste opslagen in de huur van gebouwen en complexen. Deze zijn dan vastgelegd in het eerder genoemde POR. Het nieuwe Rijkshuisvestingsstelsel, dat op 1 januari 2013 in werking trad, verlegt de verantwoordelijkheid voor beheer meer van de gebruiker naar de Rijksgebouwendienst. Beperking hierbij is dat het alleen gaat om die onderdelen van de buitenruimte die eigenaarszaak zijn. De inrichting van de ruimte ligt nog altijd grotendeels bij de gebruiker als huurder van een pand. Beheer en onderhoud blijft hiermee bij de huurder liggen. De directie Beheer van de Rijksgebouwendienst rapporteert als eigenaar wel over de toestand van een pand. Hierbij stelt hij prognoses op van te nemen maatregelen om achteruitgang tegen te gaan. Op basis van de vijfjaarlijkse BOEI-inspecties (Brandveiligheid, Onderhoud, Energie en Inzicht in wet- en regelgeving) stelt hij meerjaren uitvoeringsprogramma's op, maar daaronder vallen (nu nog) niet de inspecties van de veiligheid van bomen.

## Heldere afspraken

Punt van aandacht in de RTB tot slot is het langcyclisch onderhoud van groen. Het gaat hierbij om onderhoud dat op de lange termijn leidt tot een vitale wasdom van beplanting. Zo moeten bomen in de jeugdfase periodiek gesnoeid worden om tot vitale wasdom te komen. Blijft dit onderhoud achterwege, dan sterft de boom voortijdig of zijn onderhoudskosten op latere leeftijd veel hoger dan bij correct onderhoud in de jeugdfase. Het probleem hier is dat zaken als snoei tot de taken van de huurder behoren, terwijl het vervangen van beplanting bij de Rijksgebouwendienst ligt. Zonder goede afspraken over langcyclisch onderhoud, is dus al snel sprake van een desinvestering door betrokken partijen. Waar de huurder een onderhoudstaak heeft, is deze meestal gedekt door op eigen conto afgesloten onderhoudscontracten met hoveniers. In het nieuwe Rijkshuisvestingsstelsel is te verwachten dat deze contracten ondergebracht worden in integrale onderhoudscontracten met facility management. De schaalvergroting en standaardisatie die zo in de hand gewerkt wordt, leidt tot verlies van kennis over separate terreinen en tuinen bij de Rijksgebouwendienst. En daarmee is de continuïteit in beheer niet langer vanzelfsprekend gewaarborgd.

Wie de praktijk van beheer en onderhoud met de daarbij behorende regelingen beziet, kan concluderen dat instandhouding van hoogwaardige, goed bruikbare buitenruimtes in de Rijksvastgoedportefeuille niet voldoende is geborgd. Dat is voor de courante waarde van het vastgoed zelf geen goede zaak.

# Representatief kantorencomplex geland in het landschap

Plesmanweg 1-6, Den Haag

Als hoofdkantoor van de KLM ontworpen door Dirk Roosenburg in imposante baksteenarchitectuur, dat zich voegt naar het landschap van het Hubertuspark. Met een terreinoppervlak van circa 2,5 hectare een vroeg voorbeeld van een kantoorcomplex omgeven door groen. De tuin is in 1936 aangelegd door eigen personeel van de KLM naar ontwerp van de schoonzus van de architect.

## Ensemble van architectuur en landschap

Het gebouwencomplex is in samenhang met het parkachtige terrein ontworpen en ingericht. Het gebouw overbrugt de Kwekerijvaart naar Duttendel. Met gebruik van natuurlijke hoogteverschillen worden sterk ruimtelijke effecten bereikt. De bezoeker bereikt over het entreeplein en met een royale oprit de hoofd-entree met markante luifel. Direct rond het gebouw is een tuin aangelegd in de architectonische tuinstijl, met bakstenen keermuurtjes en trappartijen en gecultiveerde sierbeplanting en hagen naar een ontwerp van S.H. Rosse-Luyt, de schoonzus van architect Roosenburg. Door de aansluiting op de paden van het Hubertuspark en de omgeving van de stadskwekerij is de tuin geliefd voor een wandeling in de lunchpauze.

## Uitbreiden heeft een prijs

Eind jaren '80 is het gebouwencomplex verdubbeld met de



1

bouw van een nieuwe vleugel. Dit ging ten koste van beplanting die deels in slechte staat was en van een groot deel van de tuin in architectonische stijl. De buitenruimte rond het nieuwe complex is zorgvuldig ontworpen, maar haalt niet het verfijnde niveau van de vroegere tuin. Dat aan de tuin minder aandacht wordt besteed, blijkt uit een container met noodaggregaat die langs de wateras door het gebouw is geplaatst, lukraak geplaatste picknickbankjes,

verkeerspaaltjes en plantenbakken als belemmering voor auto's en slijtage van de beplanting. Is het aanstaande vertrek van het ministerie van Infrastructuur en Milieu als bewoner er mede de oorzaak van dat men onverschillig is geworden ten aanzien van de tuin? Het reguliere onderhoud wordt in ieder geval nog wel verzorgd door een hoveniersbedrijf, dat door Facilitair Management Haaglanden (FMH) wordt ingehuurd.





2

- 1 Bomenpleintje tussen monument en uitbreiding jaren '80.
- 2 De tuin in architectonische stijl sluit aan op de uitbundige entree.
- 3 De Kwekerijvaart is opgenomen in het gebouw.
- 4 Toevoegingen doen afbreuk aan de tuin.
- 5 De beplanting vertoont slijtage.



4



4



3



4



5



# Een gebouw staat niet in het luchtledige





De portefeuille van de Rijksgebouwendienst is rijk gevuld met kleine en grote panden, monumenten en complexen. Wie de tijd neemt om voorbij de stenen te kijken, ontdekt een welhaast even grote rijkdom aan buitenruimtes. Van subtiele binnenhofjes en borders tot parklandschappen en kasteeltuinen. Het is een schat die gekoesterd moet worden. Want een goede samenhang tussen gebouw en bijbehorende buitenruimte is van groot belang voor de economische waarde van vastgoed. Die samenhang blijkt niet vanzelfsprekend, zo merkte landschapsarchitect Ben Kuipers toen hij de kwaliteit van de monumentale buitenruimtes in de portefeuille van de Rijksgebouwendienst onder de loep nam.

**Hoe is de Rijksgebouwendienst ertoe gekomen zijn monumentale buitenruimtes te onderzoeken?**

‘In 2010 onderkenden toenmalig rijksbouwmeester Liesbeth van der Pol en Yttje Feddes, op dat moment rijksadviseur voor het landschap, dat er iets niet in orde was met de buitenruimtes. Er was volgens hen te weinig aandacht voor en het ontbrak de dienst aan kennis. Zij hebben Frank de Josselin de Jong in huis gehaald om een onderzoek op te zetten. Hij heeft een plan van aanpak ontwikkeld dat neerkomt op: eerst inventariseren wat je hebt en hoe het daarmee staat, en daarna een passende oplossing formuleren. Het plan werd goedgekeurd, maar Frank kwam helaas te overlijden.’

**Waarom was jij vervolgens de juiste persoon om het plan uit te voeren?**

‘Ik werk twee dagen in de week voor de dienst; ik heb ook een eigen kantoor in landschapsarchitectuur. Daarmee heb ik een brede deskundigheid opgebouwd op het gebied van aanleg, ontwerp en beheer. En het standpunt van waaruit ik werk is: mooie dingen haalbaar maken en betaalbaar houden. Bij het zoeken naar een oplossing voor de buitenruimtes van deze dienst is dat van wezenlijk belang. De tijden van met goud omrande tuinen is voorbij. De centrale vraag is nu wat men vanuit historisch perspectief en het huidige gebruik minimaal moet behouden en in hoe dat realiseerbaar gemaakt kan worden.’

**Je komt hier binnen. Wat dan? Waar te beginnen?**

‘Ik had het geluk dat er net een aantal projecten op stapel stond. Voor Huis de Trompenburg moest een plan voor de buitenruimte opgesteld worden. Het pand was prachtig gerenoveerd maar de buitenruimte was nog

één grote, verwilderde bende. Ook voor Slot Loevestein, het Muiderslot, Huis Doorn, kasteel de Assumburg en Paleis Soestdijk lagen er aanvragen de buitenruimte beter aan te laten sluiten bij de status en de kwaliteit van het object.’

‘Trompenburg was het eerste monument waar ik me mee mocht bemoeien. Voor iedereen was helder dat een investering in de buitenruimte voor het ensemble van gebouw en omgeving noodzakelijk is. Er is grondig historisch onderzoek gedaan en een landschapsarchitect heeft een tuinontwerp met een nieuwe samenhang tussen huis en tuin gemaakt. Daarvan is de eerste fase nu afgerond en de resultaten zijn spectaculair. De zichtas vanuit het huis over de er achterliggende landerijen is hersteld en daarmee heeft het geheel sterk aan kracht gewonnen. Zo zie je dat een gebouw inderdaad niet in het luchtledige staat; het is onderdeel van een groter geheel. Aan dit project zie je dat de Rijksgebouwendienst waanzinnig veel knowhow heeft over stenen maar dat er te weinig aandacht is voor de omgeving. Dat is zonde want juist dat bepaalt mede de kwaliteit van je vastgoed.’

**Je bent begonnen met een quick scan van zestien monumentale buitenruimtes in Den Haag. Naar aanleiding hiervan stel je dat de monumenten zelf over het algemeen goed onderhouden zijn, maar dat het veel minder goed gesteld is met de inzet van aandacht, deskundigheid en geld bij de buitenruimtes. Harde woorden.**

‘Deze organisatie heet niet voor niets de Rijksgebouwendienst en niet de Rijkstuinendienst. Mensen die hier werken weten alles over gebouwen en materialen. Een complex als Paleis Het Loo, waar de dienst de tuinen buitengewoon goed aangelegd heeft en onderhoudt, is een uitzondering.’

‘Begrijp me trouwens niet verkeerd. Het gebrek aan aandacht is geen onwil; je moet kunnen inzien welk belang de buitenruimte vertegenwoordigt. Dat is een aparte discipline. Maar dit gebrek aan kennis, leidt wel tot verwaarlozing. We nemen zelf onvoldoende verantwoordelijkheid en laten daarmee teveel over aan de gebruiker.’

**Wat zijn de grootste problemen die je tegenkwam?**

‘We moeten de mismatch tussen gebruiker en object wegnemen. Als een gebruiker geen waarde hecht aan een buitenruimte, zit hij in het verkeerde gebouw.’

## « Wil je weinig uitgeven dan moet je een tuin aanleggen die je weinig kost in onderhoud. Maar dat is een fundamenteel andere keuze dan een tuin verwaarlozen »

Kijk naar musea, daar maken tuinen onderdeel uit van de bedrijfsvoering als terras of representatieve plek. Als de tuin bij een kantoor geen representatieve functie heeft, dan wordt het al snel een parkeervlakte voor fietsen en vuilcontainers.'

### Hoe los je dit dan op? Gebruiker overplaatsen?

'De vraag is waarom de gebruiker in een monument wil zitten. Die keuze levert hem ook een last op; een monument staat voor beperkingen vanwege de status van het gebouw. De gebruiker kiest ervoor die last te dragen. Waarom doe je dat dan niet ten aanzien van de buitenruimte? Dat is een onlosmakelijk deel van je monumentale pand. De Rijksgebouwendienst moet het ook als zodanig presenteren: wil je in een monument zitten, dan heb je ook te zorgen voor de buitenruimte. Maar bij onszelf ligt de fixatie al geheel bij het object. Het vergt dus een mentale switch bij gebruiker, maar ook bij onszelf.'

### Je stelt ook dat achterstallig onderhoud uiteindelijk een grotere investering teweeg brengt dan dat je met een bezuiniging op onderhoud verdient.

'We worden gedreven door kortetermijndenken. We stoppen liever geld in een grote renovatie dan in het netjes houden van de tuin. Meestal zie je de grotere gevolgen van achterstallig onderhoud pas te laat en dan kost het je meer om dit te herstellen dan je uitgespaard hebt door het niet te onderhouden. Dat laat overigens onverlet dat je soms best naar een tuin met een lager onderhoudsniveau kunt gaan. Je hoeft echt niet overal een paleistuin te hebben. Wil je weinig uitgeven dan moet je een tuin aanleggen die je weinig kost in onderhoud. Maar dat is een fundamenteel andere keuze dan een tuin verwaarlozen.'

### Zijn er ook voorbeelden waar het goed gaat?

'Jawel, en de crux zit hem erin dat de tuin direct bij de start van een project wordt inbegrepen. Neem de Raad

van State in Den Haag. Onderdeel van het complex is Paleis Kneuterdijk met een fraaie Franse tuin. Bij de nieuwbouw is een patiotuin aangelegd die daarop aansluit. Maar dat is dus al vanaf de start in het project vastgelegd. Dan is er budget, dan wordt een landschapsarchitect ingeschakeld, is er aan het eind een beheerplan en vormt de buitenruimte een gelijkwaardig onderdeel van het complex.'

### Je legt de nadruk op dat beheerplan. Waarom?

'Een tuin is, anders dan het gebouw, geen statisch object. Het is eigenlijk logisch: een boom groeit en een gebouw niet. Een tuin ontwikkelt zich; het groeit, dikt uit en er gaan planten dood. Een goed beheerplan regelt niet alleen het dagelijks onderhoud, wat wij wel kortcyclisch onderhoud noemen, het regelt ook de instandhouding van de tuin door in te spelen op langere cycli van groei en verval die verbonden zijn met levende organismen, dit is langcyclisch onderhoud.'

'Als je één van beide cycli niet goed op orde hebt, verloedert de buitenruimte onherroepelijk. Meestal is het trouwens het langcyclisch onderhoud dat niet naar behoren geregeld is. Mensen zien ook wel in dat je het gras moet maaien en de heg moet knippen, maar een tuin onderhouden op een manier dat deze past bij de allure van het monument; dat is een andere kwestie dan wat bijknippen en maaien.'

### Uit de quick scan blijkt dat buitenruimtes bij panden in de verkoop er een stuk slechter aan toe zijn dan die bij objecten in gebruik. Waarom is dat zo'n probleem; je verkoopt het toch?

'Bij panden in de verkoop zie je dat niet alleen het langcyclisch onderhoud achterwege blijft, er wordt ook geen kortcyclisch onderhoud meer gepleegd. Het pad naar de voordeur houdt men open, maar dat is het wel. Vergelijk het weer met een gebouw. Als je dat gaat verkopen, zorg je toch ook dat er een nieuw likje verf op de kozijnen zit? Met dat soort ingrepen verhoog je de verkoopwaarde.'

Voor de buitenruimte geldt dit principe net zo goed. Een pand met een goed onderhouden tuin verkoopt beter en tegen een hoger bedrag. Niemand wil een soort spookpand in een naargeestig, verwilderde tuin kopen.'

**De conclusie van de quick scan is dat er een lijn moet komen voor de langere termijn. Hoe zie je dat voor je?**

'Vooropgesteld: je kunt geen standaardnorm maken. Een paleistuin stelt totaal andere eisen aan beheer en onderhoud dan de buitenruimte van een penitentiaire inrichting. Stel jezelf wel de juiste vragen voordat je aan een project begint. Welk gebruik wil je met de buitenruimte? Welke inrichting past erbij? Welk ambitieniveau streven we na en is daarvoor het benodigde budget beschikbaar? Stel daarop een beheerplan voor de langere termijn op. Aan de hand van een standaard vragenpakket kun je maatwerk leveren voor elke tuin met de bijbehorende inrichtings- en beheerkosten.'

*« Wil je in een monument zitten, dan heb je ook te zorgen voor de buitenruimte »*

'Daarbij komt dat er nog teveel onduidelijkheid is over wie waarvoor verantwoordelijk is. De gebruiker en de Rijksgebouwendienst moeten duidelijk met elkaar afspreken wie welke onderdelen van het beheer en onderhoud voor zijn rekening neemt. Wederom, ik kan er niet genoeg op wijzen, net als bij het gebouw.'

**Het klinkt logisch, maar hoe krijg je een organisatie die zich hiervoor nooit expliciet geïnteresseerd heeft ineens in de 'tuinierderstand'?**

'Simpelweg beseffen dat we naast gebouwen ook terreinen hebben waarvoor we verantwoordelijk zijn. In dat opzicht is de fusie met het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf hoopgevend; zij zijn vanuit hun core business veel meer gespist op gebieden en terreinen.'

**En dan worden we ineens met zijn allen wel geïnteresseerd in de buitenruimte?**

'Het gaat ons aan. Enerzijds omdat het de waarde van ons vastgoed positief beïnvloedt, maar anderzijds ook omdat we verantwoordelijk zijn als er iets misgaat. Als er een boom op iemands hoofd valt omdat wij hem niet goed onderhouden hebben, zijn wijzelf aansprakelijk. Daarnaast is het ook een kwestie van appreciatie voor onze monumenten: de onbalans tussen buitenruimte en monument is op veel plaatsen evident zichtbaar. Een fraai pand in een lelijke tuin is nog altijd geen gezicht. Ik ben ervan overtuigd dat we met de beperkte middelen die er zijn een beter resultaat kunnen neerzetten dan nu het geval is. Ik vind ook dat we verplicht zijn ons hiervoor in te zetten. Het Rijk heeft in mijn ogen een voorbeeldfunctie. Hoe kunnen wij andere partijen de maat nemen als we zelf onze zaakjes niet op orde hebben?'



# Misstanden





Een fotoreportage van situaties, waarbij ingrepen in de inrichting of het achterwege blijven van beheer leiden tot misstanden. Het plaatsen van technische installaties, fietsenstallingen, afvalcontainers, rookhokken, doet afbreuk aan het beeld en gebruik. Met de beste intenties geplaatste plantenbakken, pergola's en picknickbanken contrasteren met de monumentale omgeving. Soms is de beplanting te schraal in verhouding tot het karakter van het monument of de statuur van het gevestigde instituut. Dode planten worden niet altijd adequaat vervangen.







Een uniek  
samen­spel

Peter Meijer is bouwcoördinator bij de Raad van State. Tijdens de renovatie en uitbreiding van het complex, waartoe onder meer het Paleis Kneuterdijk met een fraaie monumentale paleistuin hoort, was hij nauw betrokken bij de totstandkoming van de nieuwe buitenruimte. Een unieke versmelting van historische tuin en nieuwe patiotuin.

In 1986 kwam Peter Meijer bij, toen nog, het facilitair bedrijf van de Raad van State. Deze afdeling was ook verantwoordelijk voor de gebouwen waarin dit Hoge College van Staat gevestigd is en zo werd Meijer al snel bekend met alle aan de gebouwen gerelateerde zaken. Toen dus aan het begin van de eenentwintigste eeuw stemmen opgingen het complex op te knappen en deels te vervangen door nieuwbouw, was hij de aangewezen persoon om deze operatie te leiden. Meijer behoort tot de allereerste mensen die aan tafel zaten om over de plannen te praten. Als bouwcoördinator heeft hij het gehele traject doorlopen. 'We hebben uiteindelijk gekozen voor het plan met de meest verstrekkende gevolgen: renovatie van de monumenten aan de Kneuterdijk, een ingrijpende verbouwing van de bouwdelen die nog door de architect Wegener Sleeswijk zijn ontworpen in de jaren tachtig, en nieuw-

*« In het plan van aanpak voor de renovatie en nieuwbouw is ook een tuinbestek gemaakt. Dit diende als basis voor een onderhoudsadviesplan.»*

bouw aan de Parkstraat. Dat laatste was gebonden aan strenge eisen, omdat de gevels een beschermd stadsgezicht zijn. Dit is een labyrintisch geheel van negentiende-eeuwse huizen met eigen vloermaat. Uiteindelijk is ervoor gekozen de gevels en de kamers direct daarachter te behouden, maar de rest geheel te vernieuwen naar een ontwerp van Merx + Girod.'

**Waarom was het voor u belangrijk dat bij deze verbouwing de tuinen integraal meegenomen zouden worden?**

'Het complex van de Raad van State kende van oudsher al een tuin in Franse stijl. Deze behoorde bij het monumentale Paleis Kneuterdijk dat nog in opdracht

van Koning Willem II gebouwd is. Toen begin jaren tachtig nieuwbouw verrees, naar ontwerp van Wegener Sleeswijk, werd ook bij dit deel een tuin aangelegd. Beide stonden met elkaar in verbinding. Deze twee tuinen wilden we intact laten omdat het voor een belangrijk deel de sfeer in het gebouw bepaalt.' 'Wel moest er behoorlijk in geïnvesteerd worden. Daarom is landschapsarchitect Michael van Gessel aangetrokken. Hij heeft een integraal ontwerp gemaakt waarin de Franse Tuin verbeterd is, en er een grote besloten patiotuin ontstond. Als extra elementen zijn er op de nieuwbouw achter de gevels van de Parkstraat drie daktuinen aangelegd. Zo is er een samenhangend geheel ontstaan dat gezien uit de kantoren van de medewerkers een prettige, groene buitenomgeving creëert waarin wilde planten met kleurige bloemen elkaar afwisselen.'

**Hoe typeert u de tuinen nu?**

'Het hele gebied rond de patiotuin is onherkenbaar veranderd. Dat was eerst een steenmassa waar uit armoede wat plantenbakken neergezet waren. Er hing een oerongezellige sfeer. Van Gessel heeft dit getransformeerd tot een fraai geheel dat op een prettige manier breekt met de industriële gevels aan deze zijde van het complex.'

'Wel is de verbinding tussen paleistuin en patio komen te vervallen. Daarmee zijn het ook echt twee losse tuinen geworden. Dat schiep de mogelijkheid de paleistuin in oude luister te herstellen met zijn fraaie ligusterhagen en strakke perken. Ergens is dat ook wel de charme vind ik. Nu staat de strakke Franse Tuin tussen monumentale gebouwen en de wilde patiotuin is omringd door strakke, industrieel ogende gevels. Het zijn twee verschillende sferen die zich beide goed voegen naar hun omgeving. Bijzonder fraai.'

**Wat was voor u leidend in het ontwerp van de tuinen?**

'Wij vonden het belangrijk dat de tuin in de nieuwbouw enige beschutting zou gaan bieden. Over de patio heen kijk je van de bedrijfskantine naar het openbare deel met de zittingzalen en andersom. In onze ogen is het niet zo gepast als het bezoek je eetkamer in kijkt. Dat is overigens ook de reden dat medewerkers nu nog geen gebruik maken van de tuin. Wij zien het vooralsnog als een natuurlijke scheiding tussen publiek en medewerkers.'

'Voor de Franse Tuin hadden we een andere visie. Dit is een publiek toegankelijke tuin, de hekken gaan alleen 's nachts dicht. We wilden hier een echte historische reconstructie en tegelijk de tuin een meer open karakter geven. Zo zou een oase van rust in de stad ontstaan. Daarmee heeft de patio in mijn beleving dus echt een visuele functie, terwijl de paleistuin dient als park om in te vertoeven.'



### De tuinen zijn inmiddels aangelegd. Wat hebben jullie geregeld voor het onderhoud ervan?

'In het plan van aanpak voor de renovatie en nieuwbouw is ook een tuinbestek gemaakt. Dit diende als basis voor een onderhoudsadviesplan. Na voltooiing van de tuinaanleg zijn we met dit plan de markt opgegaan om het onderhoud aan te besteden.'

'Hieruit klinkt inderdaad door dat de Raad van State zelf verantwoordelijk is voor het onderhoud van de tuinen. In dit geval gaat het om zowel het dagelijks onderhoud als het onderhoud op de langere termijn; die piketpaaltjes hebben we samen met de Rijksgebouwendienst duidelijk geslagen. Zowel aangaande de tuinen als het gebouwcomplex is voor beide partijen volkomen helder wie waarvoor verantwoording draagt.'

### Welke onderhoudsrisico's onderkent u?

'Je moet het planmatig onderhoud goed organiseren, simpelweg om de tuin correct bij te houden. De tuinen zijn bij ons geenszins sluitpost in de begroting; er zijn gelden gereserveerd voor het onderhoud. Dat moet ook wel. De Raad van State is op kwalitatief zeer hoog niveau gehuisvest. In het totaalbeeld van sferen, materialen, lichttoetreding en uitzicht willen we aan de hoogste standaarden voldoen. En daar hoort een goed onderhouden tuin bij.'

### Is er nog eigen input in het uiteindelijke tuinontwerp terug te zien?

'Jazeker; daar ben ik wel een beetje trots op. Ik heb gepleit voor een aparte entree naar de patio zodat de hovenier niet door de gangen bij ons bedrijfsrestaurant zou hoeven lopen. Dat vond ik niet te rijmen met de strenge hygiëne-eisen die gelden voor ruimtes waar eten bereid wordt. Mijn pleidooi leidde tot het aanbrengen van een hefplatform vanuit de parkeergarage naar de patio. Zo kan de hovenier zijn werk probleemloos uitvoeren zonder de processen in het restaurant te verstoren. Volgens mij is dit wel een treffend voorbeeld van het feit dat we echt serieus aandacht besteden aan het onderhoud van de tuinen.'

## SMAAKVOLLE MIX

Een Haags stadspaleis uit 1748 vormt de basis voor het complex van de Raad van State. De plannen van Koning Willem II waren veel grootser dan dit hof alleen: hij wilde een omvangrijk paleiscomplex rond het Willemspark. Dat kwam er niet, maar Paleis Kneuterdijk met haar Franse Tuin en Gotische Zaal zijn wel overblijfselen van dit majestueuze idee. Met de in 2011 afgeronde verbouwing van het complex van de Raad van State bleef de Franse Tuin niet alleen behouden, zij kreeg er een modern besloten zusje bij. Een kleurige patiotuin naar ontwerp van Michael van Gessel, aangevuld met fraaie daktuinen en plantvakken, maken de buitenruimte tot een smaakvolle mix van eigentijds inzicht en historische allure.

Bij de Raad van State zijn de renovatie van het paleis en de aansluitende nieuwbouw uitgevoerd met grote aandacht voor verfijning en detail. Deze zorg is doorgevoerd in de tuinen. Landschapsarchitect Michael van Gessel kreeg de ruimte om de monumentale Franse tuin weer allure te geven op basis van een geometrische, historiserende aanleg. De beplanting

kenmerkt zich door een gazon op de middenas, aan weerszijden omzoomd met leilinden en taxushagen. De tuin vertoont een sterke samenhang, versterkt door een beeldbepalend hardstenen bordes met trappen en een waterwerk. Naast het paleis verrees nieuwbouw met een besloten patiotuin boven de parkeergarage. Deze tuin is eigentijds ingericht met verhoogde plantenborders als kleurige scherven op een natuurstenen tapijt. Vanuit het restaurant heeft men schitterend uitzicht op dit levende schilderij. Dit sluit aan bij het aantrekkelijke zicht op beplanting op de platte daken die vanuit de vertrekken in het complex zichtbaar zijn.

Vanaf het begin is er aandacht geweest voor beheer in een aparte visie. Deze geeft richting aan het beheer en vormt de basis onder het onderhoudsbestek. Dit is zowel verstandig als uitzonderlijk. Dat laatste is jammer, omdat de tuinen van de Raad van State gaan aantonen dat de op zich forse aanleg-investering terugverdiend wordt via een duurzame waarde-ontwikkeling op grond van een gedegen beheerplan.





**Park Zorgvliet**

Scheveningsweg 24a

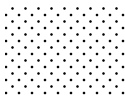
Aanleg vanaf 1643

Buitenruimte ca 22 ha

Ensemble landgoed, landhuis

Inrichting verwilderde formele aanleg

Gebruik (natuur)park

**P.I. Scheveningen**

Pompstationsweg 32

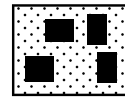
Bouwjaar vanaf 1883

Buitenruimte ca 2 ha

Ensemble omsloten gevangeniscomplex

Inrichting recreatieruimte en corridors

Gebruik strafgevangenis

**Catshuis**

Adriaan Goekooplaan 10

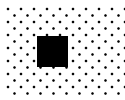
Bouwjaar 1652

Buitenruimte ca 3,5 ha

Ensemble buitenhuis met tuin

Inrichting romantische stijl

Gebruik ambtswoning premier

**Stadsvilla**

Schimmelpennincklaan 3

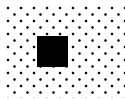
Bouwjaar 1915

Buitenruimte ca 2000 m<sup>2</sup>

Ensemble villatuin in villapark

Inrichting zeer sober

Gebruik Raad van Cultuur

**Museum Collectie Mesdag**

Laan van Meerdervoort 7F

Bouwjaar 1860

Buitenruimte ca 1500 m<sup>2</sup>

Ensemble halfomsloten stadstuin

Inrichting eigentijdse stijl

Gebruik Museum Mesdag

**Stadsvilla**

Plein 1813 4

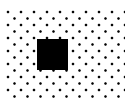
Bouwjaar 1860

Buitenruimte ca 5000 m<sup>2</sup>

Ensemble villatuin in villapark

Inrichting romantische stijl

Gebruik tijdelijk gebruik

**Stadsvilla**

Plein 1813 2

Bouwjaar 1860

Buitenruimte ca 4000 m<sup>2</sup>

Ensemble: villatuin in villapark

Inrichting: architectonische stijl

Gebruik: tijdelijk verhuurd

**Paleistuin Noordeinde**

Noordeinde 68

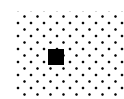
Bouwjaar vanaf 1533

Buitenruimte ca 2,5 ha

Ensemble werkpaleis en stadspark

Inrichting park in landschapstijl

Gebruik werkpaleis en stadspark





**vm hoofdkantoor KLM**

Plesmanweg 1-6

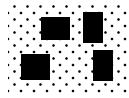
Bouwjaar 1940

Buitenruimte ca 2,5 ha

Ensemble parkachtig kantorencomplex

Inrichting architectonische stijl

Gebruik Rijkswaterstaat



**Herenhuis**

Nassaulaan 2B

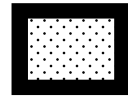
Bouwjaar 1897

Buitenruimte ca 200 m<sup>2</sup>

Ensemble omsloten stadstuin en erf

Inrichting provisorisch ingericht

Gebruik Hoge Raad voor de Adel



**Museum Meermanno**

Prinsessegracht 30

Bouwjaar 1848

Buitenruimte ca 900m<sup>2</sup>

Ensemble omsloten stadstuin

Inrichting historiserende formele tuin

Gebruik boekenmuseum Meermanno



**Huis Huguetan**

Lange Voorhout 34-36

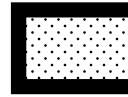
Bouwjaar 1734 en 1988

Buitenruimte ca 1500 m<sup>2</sup>

Ensemble halfomsloten stadstuin

Inrichting post-moderne stijl

Gebruik Hoge Raad



**Huis Pauw**

Korte Vijverberg 3

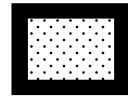
Bouwjaar 1635

Buitenruimte ca 100 m<sup>2</sup>

Ensemble omsloten stadstuin

Inrichting historiserende stijl

Gebruik Kabinet van de Koning



**Logement van Amsterdam**

Plein 23

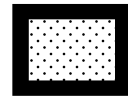
Bouwjaar 1737 en 2004

Buitenruimte ca 600 m<sup>2</sup>

Ensemble omsloten stadstuin

Inrichting eigentijdse stijl

Gebruik Tweede Kamer



**Johan de Wittuis**

Kneuterdijk 6

Bouwjaar 1653

Buitenruimte ca. 1000 m<sup>2</sup>

Ensemble omsloten stadstuin en erf

Inrichting formele/architectonische stijl

Gebruik Ministerie van Buza



**Paleis Kneuterdijk**

Kneuterdijk 22

Bouwjaar 1748 en 2008

Buitenruimte ca 4000 m<sup>2</sup>

Ensemble halfomsloten paleistuin

Inrichting formele stijl

Gebruik Raad van State



# Tuinen in detentie

## Pompstationsweg 32, Scheveningen



1

De gevangenis; een complex gebouwen en ruimtes achter muren en hekken. Is het complex zo groot als in Scheveningen, circa zes hectare, dan gelden er meerdere regimes. Maar hier ligt de zaak nog weer ingewikkelder: een deel is rijksmonument en een deel is verzetsmonument vanwege de rol van het complex in WOII. De penitentiaire inrichting omvat ook vele soorten buitenruimte, in vele soorten staat van onderhoud.

### Contrast

Achter de monumentale, kasteelachtige, toegangspoort aan de Pompstationweg bevindt zich een kleine cour die is bestraat met bakstenen klinkers. Deze cour is de entree en buitenruimte voor de dagdetentie. Het is provisorisch aangekleed met plantenbakken, pergola's en een vijvertje. De 'onbeholpen' inrichting staat in schril contrast met het stoere en ongenaakbare karakter van de poort en de aard van de functie.

### Kunst

Bij de nieuwe hoofdentree bevinden zich ook plantenbakken. Deze dienen als anti-ramvoorziening die een weinig fraai aanzicht oplevert. Achter de entree wordt het beeld bepaald door hekken, verharde corridors en grasstroken tussen gebouwen en muren. Het centrale plein bij het bedrijfsrestaurant is onderscheidend door een kunstwerk van Barbara van Loon. Dit werk bestaat uit een beplanting van dennen, heesters en gras en

### terrazzo elementen getiteld

Een vrouw in de golven. Voor de ziekenboeg ligt een natuurstenen plastiek van Korèn Shlomo, omgeven door een traditioneel coniferenplantsoen. De penitentiaire inrichting zorgt zelf voor het onderhoud en beheer van de groenvoorziening, waarvoor een hoveniersbedrijf is aangetrokken.

### Lieu de memoire

In het Oranjehotel werden in WOII verzetslieden vastgehouden. In de muur vlakbij is het poortje dat leidt naar de Waalsdorpervlakte waar gevangenen werden gefusilleerd. Het ensemble van cel en poortje is een gedenkplaats waar jaarlijks op 4 mei herdenkingen plaatsvinden. Het blok is begin twintigste eeuw gebouwd als tijdelijk complex. Thans is het niet meer in gebruik en het staat op de nominatie voor sloop. Het deel van het Oranjehotel waarin zich dodencel 601 bevindt, wordt vermoedelijk verbouwd om samen met het poortje als herdenkingsmonument te gaan dienen.

### No-go area

De luchtplaatsen in het hart van het complex zijn niet bezocht, evenmin als het gedeelte waar de VN de gedetineerden van onder meer het Joegoslavië Tribunaal onderbrengt. Wel is geconstateerd dat een groot deel van het terrein tussen de bezochte delen en deze no-go area braak ligt na de sloop van oude complexen. Op dit niet onderhouden terrein staan stalen staven die het helikopters onmogelijk maken te landen.

- 1 Beplanting in kunstwerk van Barbara van Loon op het centrale plein.
- 2 Monumentale entreepoort.
- 3 Mislukte pogingen de hof bij de monumentale poort te verfraaien.
- 4 Betonnen plantenbakken voor de nieuwe entree moeten rammen voorkomen.
- 5 Stalen staven verhinderen het landen van helikopters.





2



3



4



5



# Monumentale tuin verdient goed onderhoud *Pleidooi voor een betere organisatie van groenonderhoud*

**Reinier Smits**, directeur SmitsRinsma Adviseurs Groenvoorziening en Terreininrichting

De schoonheid en waarde van monumenten staat of valt bij de staat van onderhoud en een passend gebruik. Bij restauratie (en beheer) van monumenten worden dan ook grote investeringen gedaan om het bouwwerk de status en allure terug te geven die het van oorsprong had. Er gelden strenge eisen aan verschijningsvorm, kleur- en materiaaltoepassing; eventueel aangepast aan een nieuw gebruik. Maar, met uitzondering van spraakmakende monumenten als paleis Het Loo, bij restauratie, beheer of herinrichting van de bijbehorende buitenruimtes hanteert men een grotere vrijblijvendheid. Eentje die lang niet altijd spoort met de zorgvuldigheid die betracht wordt bij het bouwwerk zelf. Een gotspe, al is het tij te keren.

De Rijksgebouwendienst heeft een goede reputatie als het gaat om de restauratie en het beheer van monumenten. In de afgelopen honderd jaar heeft de dienst veel kennis en ervaring opgebouwd. Ook zijn er in het algemeen duidelijke demarcatielijnen gemaakt tussen taken en verantwoordelijkheden van eigenaar en gebruiker. Hierbij gaat het onder meer over bevoegdheden, kostenbeheersing en besluitvorming. Echter, bij restauratie en herinrichting, maar vooral ook bij beheer van de bijbehorende buitenruimtes gaat het vaak mis. Hier wreekt zich zelfs het gebrek aan kennis van beheer en onderhoud van de (groene) buitenruimte binnen de dienst. Daarnaast ontbreekt het aan een degelijk beheerprogramma. Zodoende is het lastig tuinaanleg en maaiveldinrichting bij monumenten even zorgvuldig te beheren als de bouwwerken zelf. Het is natuurlijk ook best lastig: een gebouw bereikt haar maximale schoonheid direct na oplevering. Maar bij de buitenruimte is dit vaak juist niet het geval. Het duurt meestal nog vele jaren voordat deze begint te lijken op wat de ontwerper bedoeld heeft. En het duurt nog weer heel wat langer voordat de buitenruimte een zekere monumentale status bereikt. Simpel gezegd: de levende organismen in een tuin gedragen zich bepaald niet als de statische steenmassa's in een bouwwerk.

## Groeien is een proces

Groeiprocessen van bomen en beplanting zorgen ervoor dat deze zich niet houden aan paal en perk waarbinnen zij ontworpen zijn. Groeisnelheid, levensverwachting en tijdstip waarop het beoogde eindbeeld wordt bereikt

zijn van invloed op vorm en aanzien van een buitenruimte. Voor bomen geldt dat zij pas na vele tientallen jaren hun volle wasdom bereiken. Hagen en heestervakken hebben minder lang nodig, maar toch altijd nog zeker vijf tot tien jaar. De kortste tijd om tot wasdom te komen, is voor rozen, vaste planten en grasvelden, die al na twee tot drie jaar zover zijn.

Om de buitenruimte goed te beheren is dus te allen tijde maatwerk nodig, maatwerk dat is toegespitst op de specifieke planten en struiken die zich in een tuin bevinden. Zeker in de eerste jaren na aanleg is extra zorg nodig om de beplanting tot wasdom te laten komen. Daarom ook is het raadzaam in de eerste twee tot vijf jaar het onderhoud vast te leggen. Op die manier is een goede ontwikkeling van de tuin gegarandeerd.

## De beste bedoelingen

De grootste problemen ontstaan bij tuinen en buitenruimtes waar mensen, overigens met de beste bedoelingen, op eigen inzicht of omdat de gebruiker erom vraagt aanpassingen doorvoeren. Dit type gefröbel leidt eigenlijk altijd tot aantasting van het oorspronkelijke tuinplan.

Een ander probleem ontstaat als duurzame instandhouding niet meer mogelijk of gewenst is, zoals bij de aanstaande verkoop van een gebouw. Iedereen zal begrijpen dat dit consequenties heeft voor de buitenruimte. Op zich hoeft dat niet erg te zijn, zolang deze gevolgen maar in beeld gebracht worden en erover een expliciet en kundig besluit valt. Duurzame instandhouding van een tuin op een lager ambitieniveau, en dus ook tegen lagere kosten, is geenszins een probleem. Ogenscheinlijk eenvoudige bezuinigingen die op termijn (onderdelen van) de aanleg aantasten zijn dat zeker wel. Pennywise and poundfoolish luidt het Engelse gezegde dat ook hier opgeld doet. Het is zelfs verstandiger delen van de tuinaanleg (tijdelijk) op te ruimen en een financieel lager onderhoudsniveau na te streven dan deze onderdelen te laten verwaarlozen.

## Goede onderbouwing

Bij monumenten vormen het gebouw en de tuinen vaak een ensemble dat juist in haar samenhang een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigt. Het is dan ook

die waarde als ensemble die de Rijksgebouwendienst behoort te bewaren. Dat er echter ook, soms hoge, kosten verbonden zijn aan het behoud van de buitenruimte, is een aanzienlijk minder geaccepteerd feit dan dat behoud van het bouwwerk zelf geld kost. Sterker nog, behoud van de buitenruimte is vaak vele malen kostbaarder dan de initiële aanleg ervan.

In dit licht bezien is het des te belangrijker een goed onderbouwde keuze te maken over herinrichting of renovatie van de buitenruimte. Wat kost de aanleg ervan? En hoe duur is eigenlijk het onderhoud? Is het ons dat waard of streven we een minder hoog ambitieniveau na? Allemaal terechte vragen die de Rijksgebouwendienst zich moet stellen voordat hij overgaat tot herinrichting van een tuin. Dat dit in het verleden vaker niet dan wel is gebeurd, blijkt alleen al uit de zeer gebrekkige documentatie over de buitenruimtes die de dienst beheert.

### Plannen

We hebben gesteld dat tuinonderhoud maatwerk is, afgestemd op de aanwezige beplanting. Toch is het mogelijk enige standaardisatie aan te brengen in tuinbeheerplannen. Een adequaat model zou ten minste moeten bevatten: de nagestreefde kwaliteit, de kosten van het duurzaam in stand houden, een planning van periodieke schouw en controles om noodzakelijk onderhoudswerk op te sporen. Wie naar de huidige manier van contractbeheersing bij de Rijksgebouwendienst kijkt, ziet dat deze ook bij tuinonderhoud is toe te passen.

De uitvoerende hovenier kan zelf de kwaliteitsregistraties uitvoeren en in beeld brengen dat hij aan de contractverplichtingen voldoet. Net als bij publiek-private samenwerking vergt dit evenwel dat vooraf

goed nagedacht wordt over de verwachte prestaties van de aannemer. De opdrachtgever, dit is in veel gevallen de gebruiker van het monument, kan via de periodieke schouw effectief sturen op correct onderhoud van de buitenruimte.

### Kosten

Duurzaam in stand houden kost natuurlijk geld. Dit kan eenvoudig inzichtelijk gemaakt worden aan de hand van een betrouwbaar rekenmodel en toetsing aan marktconforme prijsontwikkelingen. Zo zijn de kosten voor regulier onderhoud en voor langere-termijnonderhoud ook nog eens goed te bewaken, zodat zich geen onverwachte extra kosten aandienen in de beheerfase. Bijkomend voordeel van dit rekenmodel is, dat zo inzichtelijk wordt wat de eventuele nieuwe inrichting van een buitenruimte in de beheerfase gaat kosten. Deze berekening kan de Rijksgebouwendienst meewegen in het besluit een buitenruimte al dan niet opnieuw in te richten en op grond van welk ambitieniveau hij dit doet.

Wie inziet dat de buitenruimte een levend organisme is dat goed onderhoud nodig heeft, wie inziet dat de beste bedoelingen ten koste kunnen gaan van de kwaliteit van inrichting, wie ziet dat aanleg en beheer van de buitenruimte een kostbare zaak is en wie het na te streven ambitieniveau planmatig opzet en van een reëel kostenplaatje voorziet; die organisatie kan zijn buitenruimte efficiënt en kwalitatief goed in stand houden. Het komt de kwaliteit van het monumentale ensemble van gebouw en omringende tuin ten goede en vergroot de cultuurhistorische waarde van het geheel. En welke organisatie kan daar nou eigenlijk op tegen zijn?

## BEZUINIGINGEN DIE GELD KOSTEN

### Rekenvoorbeeld boomonderhoud

**Uit een rekenvoorbeeld van een laanbeplanting blijkt, dat bezuinigen op onderhoud geld kan kosten en dat planmatig onderhoud dus geld bespaart. Een voorbeeld, waarbij een laan wordt gepland met bomen in de maat 20/24.**

### 1

#### Kosten bij planmatig onderhoud

**Jaar 1 – 10**, tweejaarlijkse vorm- en begeleidingssnoei à € 15,- € 75,- / boom  
**Jaar 10 – 20**, vijfjaarlijkse vorm- en begeleidingssnoei à € 45,- € 90,- / boom  
**Jaar 20 – 50**, tienjaarlijks begeleidingssnoei à € 125,- € 375,- / boom

Totaal snoeikosten over 50 jaar: € 540,- / boom

**Resultaat:** gezonde boom met goede tak-aanzet, regelmatige takverdeling en kroon, minimale onderhoudskosten.

### 2

#### Kosten zonder planmatig onderhoud

##### Onderhoudskosten eerste 50 jaar

€ 0,- / boom  
 Geen vaste onderhoudskosten, wel incidenten die om maatregelen vragen. Na 50 jaar moet ingrijpend, kostbaar onderhoud gepleegd worden.

Gemiddelde kosten in 50 jaar ca € 700,- / boom.

**Resultaat:** een boom met minder toekomst die sneller vervangen moet worden dan bij planmatig onderhoud.





# Een kader voor groenbeheer



Hans Drooger en Albart Petersen. Twee mannen met een lange staat van dienst als het gaat om het beheer van rijksgebouwen. Drooger is waarnemend directeur Beheer, Petersen clusterhoofd bij de afdeling Realisatie in Arnhem. De heren geven aan dat de dienst inderdaad meer tijd en aandacht besteedt aan stenen dan aan groen, maar dat het niet slecht gesteld is met de buitenruimtes. Al zien ze ook wel de witte vlekken die om een verbeterde aanpak vragen.

De Rijksgebouwendienst beheert zo'n zeven miljoen vierkante meter aan gebouwen. Als het gaat om het beheer hiervan, maakt de dienst onderscheid in dagelijks en planmatig onderhoud. Bij dagelijks onderhoud gaat het om het oplossen van storingen en preventief onderhoud. Planmatig onderhoud is te zien als ons lange-termijnonderhoud dat erop gericht is een pand in goede conditie te houden. In principe geldt eenzelfde soort verdeling bij tuinbeheer, maar hier geldt wel een complicerende factor. Drooger: 'De stenen zijn makkelijk in plannen en modellen te gieten. Bij buitenruimtes is sprake van een organisch proces dat je nauwelijks in een vast vormgegeven proces kunt gieten.'

## « De betaling van vergoedingen is gebaseerd op de bruto vloeroppervlaktes van gebouwen »

### Maar is dat dan nodig; al die plannen, systemen en modellen?

Petersen: 'Het is gewoonweg efficiënter werken met vaste systemen, plannen en formats. Een zekere standaardisatie stroomlijnt onze beheerprocessen. Daar komt bij dat in het Rijkshuisvestingsstelsel de betaling van vergoedingen gebaseerd is op de bruto vloeroppervlaktes van gebouwen. De financiële grondlegger onder ons werk laat de buitenruimte dus volledig buiten beschouwing. De kosten voor het beheer van de buitenruimtes wordt feitelijk gedekt door de opslag voor de stenen die gebruikers ons betalen.'

### Dan lijkt het me lastig de buitenruimte goed te beheren?

Drooger: 'Het klopt dat ons dagelijks onderhoud, de inspectiemethoden en de meerjarenplannen zijn geënt op bouwwerken. Toch is het dagelijks onderhoud bij buitenruimtes over het algemeen wel goed geregeld. De gebruiker is veelal verantwoordelijk voor dit beheer. Dat leggen we ook netjes vast in de onderlinge afspraken, maar er is geen vast stramien. Het is een soort nattevingerwerk. Dat leidt soms wel tot aparte situaties. Zo zijn wij bij paleis Het Loo verantwoordelijk voor de hoofdpaden in de tuinen en het museum is verantwoordelijk voor de zijpaden. En die zijn dus identiek aan elkaar.'

Petersen: 'We missen echter overkoepelend beleid voor het meer planmatige onderhoud over langere termijn. Dat is op het niveau van afzonderlijke gebouwen en hun unieke buitenruimtes wel geregeld en vastgelegd in beheerplannen, maar er is geen beleid op het niveau van onze portefeuille. Waar ook behoefte aan is: een oplossing voor buitenruimtes bij de panden die op de nominatie staan voor verkoop. Daar zie ik een soort raamcontract voor me waarmee het meer basale onderhoud geregeld is.'

### Is die constructie haalbaar, denk je?

'Jazeker. De Dienst Vastgoed Defensie heeft veel terreinen in beheer. Zij gebruiken een raamcontract voor het lange-termijnonderhoud. Wij zien het dan ook als een kans dat de DVD zich bij het in 2014 op te richten Rijksvastgoedbedrijf voegt, waar de Rijksgebouwendienst ook in opgaat. Zij hebben al een algemene regeling voor al hun buitenruimtes. Onze terreinen kunnen daar mooi op aansluiten. Het is overigens zo dat we de DVD in bepaalde gevallen om advies vragen bij ons planmatige onderhoud. Daarmee stel je dus ook dat goed onderhouden beheer van buitenruimtes een meerwaarde heeft? Drooger: 'Historisch gezien vormen veel monumentale gebouwen als het ware een twee-eenheid met de omliggende buitenruimte. Zij versterken elkaar, mits ze beide goed onderhouden zijn. Daar willen we ons dus ook hard voor maken. In dat beheer zou het overigens geen verschil moeten uitmaken wie ervoor verantwoordelijk is: wij of de gebruiker. Het gaat erom dat je weloverwogen kiest. Daarmee bedoel ik, dat je vooraf vaststelt op welk niveau je de tuin wilt onderhouden en dat je dit vastlegt zodat wij als eigenaar en de gebruiker weten waar we aan toe zijn.'



*« We werken aan overkoepelend beleid voor het meer planmatige onderhoud over langere termijn »*



**Maar daarmee houd je het probleem van de buitenruimte bij een pand dat verkocht gaat worden. Een witte vlek in het beleid die je zelf al aanstipte.**

Drooger: 'Inderdaad. Maar laten we helder zijn: in die gevallen gebeurt er soms aan het gebouw zelf ook al niet veel meer. Goten lopen over, de plafonds worden vies en verf gaat afbladderen. Het is met de buitenruimte net zo; die verwilderd totaal. En dat is ook voor onszelf een doodzonde, want daarmee wordt het pand minder goed verkoopbaar. Ik ben ervan overtuigd dat je niet eens veel geld hoeft te investeren om het pand en de bijbehorende tuin er een beetje fatsoenlijk uit te laten zien.'

**Waarom gebeurt dat dan niet?**

'Er slaat een soort desinteresse toe op het moment dat een pand op de nominatie van verkoop staat. Alsof we er zelf mentaal al afscheid van genomen hebben. Maar bij een aanstaande afstoot worden wijzelf verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud. Bedenk dat een objectmanager vele bewoonde objecten in zijn bezit heeft. Deze krijgen de meeste aandacht. Op dit moment hebben wij speciale Objectmanagers Leegstand die eenduidiger met de specifieke leegstandproblematiek, dus inclusief de buitenruimtes daarbij, omgaan.'

'Ons uitgangspunt is overigens dat het niet de mooiste tuin van de stad hoeft te worden, maar het is wel fijn als je het bordje TE KOOP in de tuin nog kunt lezen. Daarvoor is een goed leegstandsbeheer nodig. Voor het pand zelf is dat er meestal wel, maar voor de tuin is dat evengoed belangrijk.'

**Wat kan de Rijksgebouwendienst doen om groenbeheer een goede plek in de organisatie te geven?**

Drooger: 'Hoewel buitenruimtes minder goed te vangen zijn in standaarden, is een kader voor de wijze waarop je ze moet bijhouden een eerste stap. Zeker voor die panden die verkocht gaan worden. En nogmaals: we gaan met de buitenruimtes bij panden in de verkoop heus niet voor de hoofdprijs op de internationale tuinbeurs. Maar het is nu te veel ad hoc of dus helemaal niet geregeld. Daarin zie je dat wij meer van de stenen zijn dan van de plantjes.'

**Kan de fusie tot Rijksvastgoedbedrijf in dat opzicht een stimulans zijn?**

Petersen: 'Er gaat een impuls vanuit omdat andere vastgoedorganisaties binnen het rijk een andere kijk op de materie hebben. Nu is binnen de Rijksgebouwendienst de kennis omtrent groenbeheer niet voldoende aanwezig. Ik zie dat sommige van onze fusiepartners die deskundigheid wel in huis hebben dus daar kunnen wij zeker van profiteren.'

Drooger: 'Dat laat overigens onverlet dat wij onszelf nu al de taak moeten geven ons ambitieniveau vast te leggen. Wat willen we doen met onze buitenruimtes? Hoeveel mag het kosten? En welk type buitenruimte past daar dan bij? Met de antwoorden op dit soort vragen kunnen we een kader opstellen dat de basis vormt voor een adequaat groenbeheer bij de Rijksgebouwendienst.'

# Representatieve wildernis

Plein 1813 nr. 2 en nr. 4



1

Twee monumentale villa's met elk een halve hectare tuin in het van rijkswege beschermd stadsgezicht Willemspark. Nummer 4 was ooit de zetel van het landsbestuur; hier vergaderden de kabinetten Drees en Cals. Nummer 2 was lange tijd het woonhuis van minister van Buitenlandse Zaken Luns en zetel van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid. De villa's zijn al jaren in tijdelijk gebruik en de tuinen verloederen zienderogen.

De twee negentiende-eeuwse villa's aan Plein 1813 zijn gebouwd als representatieve woningen voor de Haagse elite. De riante tuinen waren daarvan een onlosmakelijk onderdeel. De tuin bij de villa op nummer 4 toont nog de hoofdlijnen van een negentiende-eeuwse landschappelijke aanleg. Bij de villa op nummer 2 zijn nog vele onderdelen aanwezig van een aanleg in de architectonische tuinstijl uit de jaren '30. Acht bomen in de tuinen staat op de lijst van monumentale bomen van de gemeente Den Haag.

De functieverandering van woonhuis naar kantoor is het

begin geweest van de teloorgang van de tuinen, die niet langer door bewoners worden gekoesterd. De tennisbaan bij één van de villa's is parkeerterrein geworden, de vijver gedempt, sierbeplanting verschaald. Verder zijn de tuinen volgebouwd met zaken als een extra kantoorgebouwtje, een fietsenberging en schuilbunker. De finale slag wordt echter toegebracht als het vaste gebruik van de villa's overgaat in tijdelijk gebruik. Waar daarvoor nog in ieder geval de representativiteit werd opgehouden met een nette tuin, wordt het onderhoud thans beperkt tot het allernoodzakelijkste. Er is een beperkt budget.





2



3



4



3



5

Het gras wordt nog wel gemaaid; op nummer 4 door een tuinman van het Vredespaleis en op nummer 2 is het een hovenierbedrijf dat het gras kort houdt. Men kapt bomen die dreigen om te vallen. Als de burens klagen wordt er wat gesnoeid en als de glazenwasser komt, kapt de beheerder van nummer 4 een pad door de verwilderde bosschages.

Opvallend is, dat de gevel van nummer 2 recent is opgeknapt om de verkoopbaarheid te bevorderen. Hierbij zijn de muurtjes en gemetselde trappen van de architectonische tuin rond het huis niet opgeknapt. De betekenis van de tuin voor de waarde

en verkoopbaarheid van het vastgoed speelt in de overwegingen geen rol. Het resultaat: twee verwilderde tuinen, wachtend op nieuwe bewoners die zich over hen willen ontfermen.

- 1 Villa en tuin op Plein 1813 nr. 2.
- 2 De tuin als historische setting voor kabinetsvergaderingen.
- 3 Plein 1813 nr 2: wildgroei op verscheidene plekken rond de villa en in de tuin. Trappartijen en muurtjes passend bij architectonische tuinstijl zijn in slechte staat.
- 4 De voormalige tennisbaan in de achtertuin is parkeerterrein geworden.
- 5 Een deel van de tuinen is ondoordringbaar geworden.

# Naar een bedrijfsmatig groenbeheer *Pleidooi voor een meer zakelijke benadering*

**Willem Hoefakker**, adviseur voor Rgd inzake beheer meerdere historische complexen

Een bedrijfspand en de bijbehorende buitenruimte zijn vaak onlosmakelijk met elkaar verbonden. En net als het pand, vraagt ook de buitenruimte beheer en onderhoud. Met name als het een groene buitenruimte betreft. Wie bedrijfsmatig naar buitenruimtes kijkt, komt al snel tot de conclusie dat een correct groenbeheer een kostenefficiënte investering is. Hier kan de overheid nog wat leren van het bedrijfsleven.

Een goed onderhouden, samenhangend geheel van gebouw en buitenruimte heeft aanzienlijke economische waarde. Dit vertaalt zich niet alleen in een goede prijs bij verkoop, maar is ook terug te zien in tevredenheid bij de mensen die pand en tuin dagelijks gebruiken. Deze lijn doortrekkend, kan gesteld worden dat achterstallig onderhoud ongewenst en contraproductief is. Zeker als je er rekening mee houdt dat de kosten om een buitenruimte te herstellen tot de gewenste kwaliteit in veel gevallen onevenredig hoog is.

In tijden van bezuinigingen kunnen door goedkope en/of ad-hoc oplossingen waardevolle elementen verloren gaan. Daardoor verliest het ensemble van gebouw en buitenruimte zijn status en waarde, zowel financieel als inhoudelijk. Dit soort lapmiddelen kunnen zelfs tot gevolg hebben dat de wettelijk vereiste veiligheid in het gedrang komt. Voldoende aandacht voor en professionele inzet op beheer en onderhoud is daarom een kostenefficiënte investering.

*« Een zakelijke, planmatige benadering van het groenbeheer door de Rijksgebouwendienst is absoluut mogelijk »*

## **Samenhang**

Het onderhoud van zowel gebouw als buitenruimte is te voorzien, te plannen, te begroten en aan te besteden. Dit gebeurt idealiter op basis van een samenhangende beheervisie op beide, waarin gemaakte keuzes duidelijk omschreven en onderbouwd worden. Een goede visie is zo opgesteld en onderbouwd dat het beheerplan er rechtstreeks uit kan worden afgeleid.

Dat is voor de groene buitenruimte extra belangrijk omdat dit geen statische geheel is, maar een omgeving waarin zich natuurlijke processen als groei en sterfte voordoen. Efficiënt en economisch verantwoord groenbeheer is noodzakelijk om de kwaliteit van de buitenruimte op het gewenste niveau te houden.

Wanneer een beheervisie ontbreekt of niet toereikend is, kan als tussenoplossing volstaan worden met planmatig onderhoudsbeheer om de gewenste situatie te in stand te houden.

## **Gebrek aan kennis**

Het beheer van de groene buitenruimte is een vak apart. Om tot een samenhangend groenadvies te komen, moet specialistische kennis van en ervaring met tuinarchitectuur, cultuurhistorie, techniek, ecologie, boomveiligheid en bedrijfsvoering gecombineerd worden. Bij de Rijksgebouwendienst zijn deze specialismen op concernniveau nog wel deels aanwezig, maar op beheersniveau ontbreken zij geheel of grotendeels.

Daarom is er in het verleden in een aantal gevallen voor gekozen het “dagelijks groenonderhoud” via de gebruiksovereenkomst uit te laten voeren door de gebruiker. Dit heeft bepaald niet altijd goed uitgepakt; het groenbeheer blijkt voor de gebruiker vaak een lagere prioriteit te hebben dan het beheer van het pand zelf.

Als gevolg hiervan werd noodzakelijke onderhoud slechts gedeeltelijk uitgevoerd of bleef achterwege. In een aantal gevallen heeft de Rijksgebouwendienst de ontstane schade tegen hoge kosten moeten herstellen om de kwaliteit van de buitenruimte weer op het gewenste niveau te brengen. Voorbeelden hiervan zijn Huis Doorn, de ruïne van Brederode en slot de Assumburg.

## **Kennis verankeren**

Een zakelijke, planmatige benadering van het groenbeheer door de Rijksgebouwendienst is absoluut mogelijk.



Het groene onderhoud is separaat aan te bieden, maar er wordt ook wel voor gekozen het geclusterde onderhoudswerk (groen onderhoud, rood onderhoud en civiel werk) gecombineerd aan te besteden. In beide gevallen past een managementmodel met centrale sturing op onderhoud en beheer van de groene buitenruimte door een objectmanager.

Belangrijk is wel dat op centraal niveau tenminste kennis aanwezig is over de verschillende objecten en hun buitenruimte, de waarde ervan en de gebruikte techniek in de oorspronkelijke bestekken. Op decentraal niveau moet er daarnaast kennis zijn over de bijzondere elementen van een buitenruimte, de onderhoudsgeschiedenis en het kostenpatroon. Met een overzicht van aannemers die werken op het gewenste kwaliteits-

niveau is ook de continuïteit van beheer en onderhoud te garanderen.

Het waarborgen van de kennis over de buitenruimte binnen de Rijksgebouwendienst (en vanaf medio 2014 het Rijksvastgoedbedrijf) zelf is belangrijk omdat alleen zo een efficiënte en kwalitatief goede uitvoering van beheer en onderhoud gegarandeerd kan worden. De dienst moet zich daarbij bedenken dat daadwerkelijke, praktische en zakelijke kennis van het groene onderhoud als onderdeel van het object hem een portfolio oplevert waaruit eenvoudig reële randvoorwaarden te formuleren zijn bij eventuele verkoop van het object.

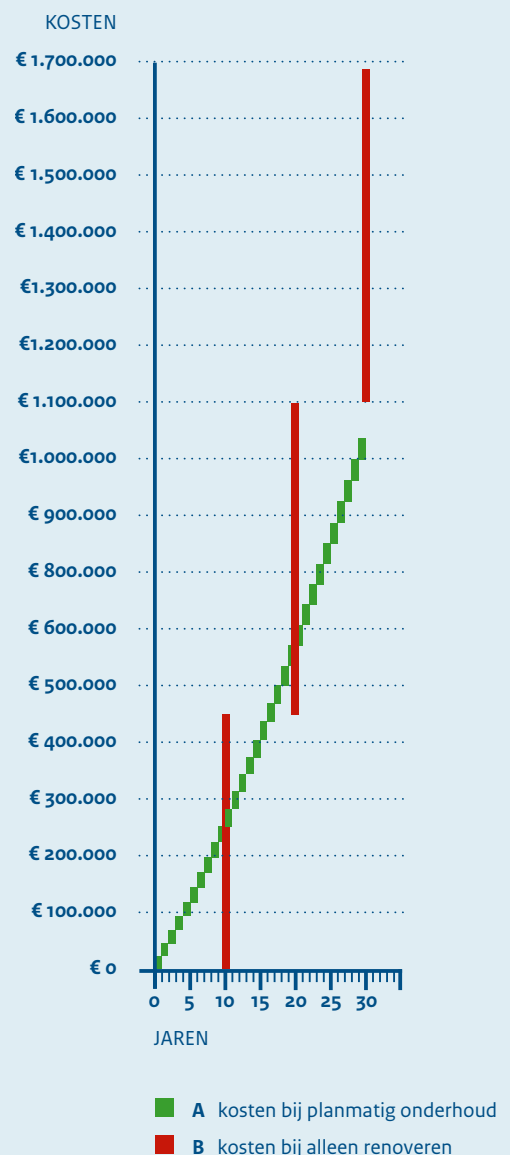
## GRACHTONDERHOUD

### Rekenvoorbeeld

In en rondom de vesting Naarden liggen twee grachten, van elkaar gescheiden door een enveloppe (een verdedigingswal). Hierdoor ontstaat feitelijk een dubbele oever rondom de vesting, wat leidt tot verhoudingsgewijs extra veel kosten voor onderhoud. Bijkomend probleem is de aanwezigheid van lunetten, uitstekende verdedigingswerken waardoor hoeken in de grachten ontstaan die eenvoudig kunnen verlanden.

In bovenstaande grafiek zijn twee onderhoudsscenario's uitgewerkt. A is het scenario waarin jaarlijks planmatig onderhoud plaatsvindt. Uitgaande van de bestekprijs anno 2013 is deze vermeerderd met twee procent rente per jaar ter correctie van de inflatie. In het tweede scenario, B, blijft onderhoud aan water en oevers achterwege. In plaats daarvan vinden er om de tien jaar werkzaamheden plaats om de onderhoudsachterstand weg te werken. Hierbij is ook uitgegaan van de bestekprijs anno 2013.

De grafiek laat voor scenario A een totaal aan kosten zien van € 608.000 over een periode van dertig jaar onderhoud. In scenario B komt de totaalprijs voor onderhoud over diezelfde periode neer op een bedrag van € 1.638.000. Dat is dus ruim 2,5 keer zoveel. Naast een hogere kostprijs leidt scenario B er ook toe dat de cultuurhistorisch gewenste beeldkwaliteit voor het grootste deel van die dertig jaar verloren gaat.



# Een verborgen gekoesterde parel

Prinsessegracht 30, Den Haag



1

Het monumentale achttiende-eeuwse woonhuis van Baron van Westreenen werd in 1852 opengesteld als museum. Zijn eigen collectie en die van zijn neef Meerman werden er tentoongesteld. Thans is het letterkundig museum Meermanno hier gevestigd. Het naastliggende pand is later toegevoegd aan het museum. De achterliggende tuinen van circa 400 m<sup>2</sup> vormen een verlengstuk van het museum. Ook de stal met koetshuis achter in de tuin maakt als leeszaal en depot deel uit van het museum. Het is een verborgen parel die gekoesterd wordt door museum en bezoeker.

## Van stadstuin naar museumtuin

In de tijd van de baron ging het stalgebouw schuil achter bomen en heesters, zodat de bewoners van het huis geen last hadden van het roskammen van de paarden en het beheer van de mestvaalt. Ook is er, nog altijd, achterin de tuin een kleine kerkhof voor de honden van de baron. De tuin bood plaats aan hokken voor de vele dieren, zoals honden, kippen, konijnen en duiven, aan een moestuin en aan fruitbomen. In 1960 kreeg het museum tentoonstellingsfaciliteiten en de inwonende custos verdween. De privétuin werd toegankelijk voor het publiek en moest daarvoor worden aangepast. In 1965 werd

een kruis van klinkerpaden door het gazon aangelegd en werden de meeste bomen geroid. Omstreeks 1974 kwam de huidige indeling tot stand, naar ontwerp van Jan Mol, medewerker van de Plantsoenendienst van de gemeente Den Haag. Tegen het hoofdhuus aan bevindt zich een terras. Verder is de tuin tot aan het koetshuis geometrisch aangelegd in vier kwadranten. De tuin bevat elementen van een formele tuin, zoals geschoren buxushagen, taxuskegels en perken met bloeiende en bodem bedekkende planten, rozen en heesters. Tuinmuren met klimfruit omgrenzen de tuin aan weerszijden.





2



3



4



5

De tuin van het rechterbuurpand is in 2008 als Lettertuint ingericht, naar een ontwerp van de Haagse grafisch ontwerpster Karen Polder. Met letters als speelobjecten is dit de eerste typografische speeltuin ter wereld. De beplanting in de lettertuin vertoont echter weinig samenhang.

**Gekoesterd door beheerder én bezoeker**

De tuin wordt door bezoekers van het museum gewaardeerd als perfecte oase in de stad voor een kop koffie en een boek in de zon. De beheerder van het museum begrijpt de waarde van de tuin voor zijn museum en draagt er

dan ook zorg voor dat het geheel goed verzorgd is. Om het populaire terras te kunnen uitbreiden heeft hij wel een deel van de tuinaanleg moeten bestraten, maar dit is zorgvuldig en in stijl gedaan.

Voor het onderhoud is een contract afgesloten met een hovenier. Omdat het voortbestaan van het Museum wordt bedreigd door stopzetting van subsidies loopt dit contract op zijn einde.

- 1 De formele tuin, die aansluit op de classicistische achtergevel van het hoofdhuis; de ommuring is een essentieel deel van de omsloten tuin.
- 2 Tuin tussen hoofd- en koetshuis; de beplanting is verkleind ten behoeve van een terras.
- 3 Goed onderhouden geschoren hagen met bodembedekkende planten.
- 4 Enkele grote bomen vragen aandacht.
- 5 De lettertuin van Karen Polder met minimale beplanting.

# Een luisterrijk lusthof

Catshuis: Adriaan Goekooplaan 10  
Zorgvliet: Scheveningseweg 24a, Den Haag

De restanten van een imposant landgoed, in woest duingrond gesticht door Jacob Cats. Het grootste deel van dit rijksmonument, zo'n 25 hectare, is eigendom van het RVOB dat het beheert als beperkt toegankelijk stadsbos. Een enclave van 3,5 hectare rond het Catshuis is in eigendom bij de Rgd en dient als tuin bij de ambtswoning van de minister-president.

## Rijke historie

In 1643 start staatsman-dichter Jacob Cats de aanleg van een landgoed op een stuk arme duingrond langs de Haagse Beek. Hij doopt het terrein Sorghvliet en bewerkt het tot formele tuin. In 1652 laat hij het Catshuis bouwen op het terrein. Cats vult de tuin met exotische gewassen. Ook bouwt hij de Parnassusberg naar voorbeeld van de mythische Griekse berg Parnassos. Na Cats' dood komt het landgoed in bezit van Hans Willem Bentinck, die het ontwikkelt tot Franse tuin met tuinsierraden, doolhof, orangerie en menagerie. Later doen invloeden van de Engelse landschapstijl hun intrede.

In 1837 koopt Willem II Sorghvliet (en introduceert de spelling Zorgvliet) als deel van een plan een immens paleiscomplex

aan te leggen dat start bij Paleis Kneuterdijk (zie ook Raad van State, blz. 22 e.v.) en eindigt bij Zorgvliet. Het park is nu op zijn grootst: 173 hectare. Het wordt gerevitaliseerd en bebost, maar als Willem II overlijdt schroeven zijn nazaten de omvang terug tot de huidige.

In de Tweede Wereldoorlog loopt de Atlantikwall deels over het landgoed en de Duitsers gebruiken de oprijlaan als lanceerplek voor V2 raketten. Sinds 1961 is het Catshuis eigendom van de Staat. In 2005 wordt het gebouw gerestaureerd, evenals de bijbehorende tuin; die laatste naar ontwerp van tuinarchitecten Nauta en Bleeker.

## Natuur én cultuur in Zorgvliet

Het landgoed heeft thans het karakter van een bospark, waarin restanten van de historische aanleg herkenbaar zijn, al zijn de gemetselde bruggen toe aan renovatie. Eigenaar RVOB is (ook financieel) verantwoordelijk voor het beheer. Stond eerst behoud en versterking van natuurwaarden centraal, nu ligt het accent op cultuurhistorische waarden, wat resulteert in herstel van tuinmuren, bruggetjes en gebouwde gewelven.

In het park bevinden zich enkele beschermde monumentale bomen, waaronder een taxus die nog resteert van het vroegere doolhof. Dit park heeft historische betekenis én is van belang als stadsnatuur.

## Tuin bij het Catshuis

Bleeker en Nauta brachten een nieuw evenwicht tussen de resterende formele karakteristieken van de tuin rond het Catshuis en kenmerken van de landschapstijl zonder de geschiedenis te reconstrueren. Zij verbonden op eigentijdse wijze het huis met de tuin tot een ruimtelijk samenhangend geheel. Dit is hen gelukt door aan de rijke geschiedenis van de tuin een nieuwe laag toe te voegen, terwijl de oude lagen herkenbaar blijven. Zij brachten de verscholen Haagse Beek weer in beeld en Jacqueline van der Kloet werkte een weelderige bloementuin uit met planten die ten tijde van Cats naar Nederland werden gehaald.

Beheer is in handen van een gerenommeerd hoveniersbedrijf en de kwaliteit van het werk wordt bewaakt door het NIC. In opdracht van de Rgd is een boombeheerplan opgesteld waarin veiligheidscontroles en noodzakelijk onderhoud zijn opgenomen. Wat ontbreekt is een richtinggevende beheervisie op de ontwikkeling van de tuin.

## Samen verder

Dat de eigenaren van Zorgvliet samengaan in het RVB opent de weg naar verdere afstemming. Wellicht komt daarmee ook de wens van de gemeente Den Haag dichterbij: om Zorgvliet meer betekenis te geven voor de stad als parkgebied.







2



4



3



5

- 1 Zorgvliet is een illustre landgoed, in de zeventiende eeuw ontgonnen in het woeste duinlandschap tussen Den Haag en Scheveningen.
- 2 Onderdeel van het landgoed is het Catshuis met fraaie tuin, het decor voor het politiek bedrijf.
- 3 De voormalige stijltuin is nu een parkbos met open plekken dat wordt bezocht door wandelaars en schoolklassen.
- 4 De Haagse beek vormt een markant onderdeel van het landgoed.
- 5 Met het herstel van het Catshuis is ook de tuin gerenoveerd.



Als de quick scan naar de monumentale buitenruimtes iets aantoont, is het dat de tuinen in het bezit van het Rijk een waarde vertegenwoordigen die niet altijd onderkend wordt. Tijd om daarin verandering te brengen, vinden Rijksbouwmeester Frits van Dongen, directeur Carolien Schippers en algemeen directeur Eva Klein Schiphorst. In de oprichting van het Rijksvastgoedbedrijf zien zij een mooie kans de tuinen op de kaart te zetten.

# Oprichting Rijksvastgoedbedrijf kans voor buitenruimte







« Een basiskwaliteit nastreven is lovenswaardig maar het mag niet leiden tot gebrek aan ambitie; een defensie terrein is iets anders dan een kasteeltuin »

Carolien Schippers, directeur Ontwikkeling RVOB

Het voorjaar was nat en koud, dus park Zorgvliet baadt in een weelderige waaijer van groene kleuren. Hoge bomen priemen tussen dicht struikgewas door, van waaruit het getjilp van vogels opklinkt. Vlak na de ingang van het park, aan de Scheveningseweg, staat Klein Domeinen, het vriendelijke kantoor en vergaderzaaltje van beheerder Erik Evers. De lamellen voor de grote ramen zijn uitnodigend opengeklapt. Aan de grote tafel binnen zijn, tussen de boekenkasten, drie mensen in een geanimeerd gesprek verwickeld.

Eva Klein Schiphorst is algemeen directeur van de Rijksgebouwendienst (Rgd) en Carolien Schippers zwaait de scepter bij de directie Ontwikkeling van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB). Aan de korte zijde van de tafel zit hun gastheer, Rijksbouwmeester Frits van Dongen. Hij heeft

hen uitgenodigd om met hem te discussiëren. Om met hem het gesprek aan te gaan over de vraag hoe de positie van de buitenruimtes bij rijksgebouwen verbeterd kan worden in de vastgoedportefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf, de rijksdienst waar (onder meer) Rgd en RVOB in 2014 in opgaan.

Wat direct opvalt: alle drie zijn ze het erover eens dat de buitenruimte waarde heeft. Zeker als het gaat om monumentale tuinen, is er meerwaarde in het ensemble van pand en tuin. Die meerwaarde straalt ook nog eens positief af op de waarde van het vastgoed zelf. Dit betekent voor de drie dat er dus met zorg omgesprongen moet worden met tuinen, landgoederen en buitenplaatsen die de Rijksoverheid rijk is. Sterker nog, Eva Klein Schiphorst vindt dat het beheer en onderhoud van onze buitenruimtes verankerd moet worden in de afspraken

tussen eigenaar en gebruiker. Zeker gezien het feit dat de Rijksgebouwendienst als eigenaar aansprakelijk is in geval van letsel door achterstallig of slecht onderhoud.

#### Winst

Klein Schiphorst heeft wel direct een waarschuwing: 'Met de huidige economische wind

moet je laten zien dat het, letterlijk, loont om kwaliteitsgericht sturen op inrichting en beheer van de buitenruimte structureel op te zetten. Het gaat er niet enkel om dat de ruimte rond een rijksgebouw er leuker uitziet. Toon aan dat ons aansprakelijkheidsrisico daalt en laat zien hoeveel de waarde van ons vastgoed stijgt door een

#### STARTPUNT

Het rondetafelgesprek tussen Eva Klein Schiphorst, Carolien Schippers en Frits van Dongen heeft vier standpunten als vertrekpunt. Alvorens het gesprek van start gaat, geven de drie gesprekspartners aan dat:

- De kwaliteit van buitenruimtes bepaalt mede de waarde van objecten; zorg dat die goed is en blijft.
- Continuïteit is essentieel voor de kwaliteit van buitenruimtes; herstel is kostbaar.
- Draag de buitenruimte over aan de gebruiker met een goede ontwikkelvisie en beheerplan.
- Grijp die mogelijkheden aan die het samengaan van Rgd, RVOB en DVD bieden om zorg voor de buitenruimte stevig in de organisatie te verankeren.



« Met de huidige economische wind moet je laten zien dat het, letterlijk, loont om tuinonderhoud structureel op te zetten »

Eva Klein Schiphorst, algemeen directeur Rgd

kwitatief goede, onderhouden tuin. En door bijvoorbeeld de toegankelijkheid van de buitenruimte te vergroten zal ook de maatschappelijke waarde toenemen.'

Frits van Dongen maakt zich hard voor een basis-kwaliteit voor alle tuinen en buitenruimtes in de Rijksvastgoedportefeuille: 'Je ziet dat het bij monumentale tuinen in grote lijnen meestal wel goed gaat maar dat het in details misgaat. Deze problemen ontstaan doordat we hoge ambities koppelen aan lage budgetten, vooral in de beheerfase. Dan wordt de buitenruimte een rotzooi en is er een negatieve invloed op ons vastgoed. Wat we moeten beseffen is, dat een kwalitatief goede tuin niet altijd duur hoeft te zijn. Een goede basisinrichting die tegen lage kosten op orde gehouden kan worden, levert ons veel winst op.'

Carolien Schippers onderschrijft dit maar voegt er wel aan toe

dat de vastgoeddiensten van het Rijk moeten uitkijken voor eenheidsworst: 'Een basis-kwaliteit nastreven is natuurlijk lovenswaardig, maar het mag niet leiden tot gebrek aan ambitie. Een defensieterein is iets anders dan een kasteeltuin en de luchtplaats bij een gevangenis is onvergelykbaar met een villatuin. Verschillende types gebouw vergen andere soorten buitenruimtes met eigen investerings- en beheerkosten.'

#### Kennis

Het grote probleem waarmee het beheer van buitenruimtes bij de Rgd te kampen heeft, is gebrek aan kennis. Het RVOB heeft veel gerelateerde kennis in huis over terreinen, gebieden en herontwikkeling. Ook de Dienst Vastgoed Defensie, die niet vertegenwoordigd kon zijn bij dit gesprek maar die in 2014 wel mee fuseert in het Rijksvastgoedbedrijf, beschikt over praktische kennis van

#### AAN DE SLAG

Het rondetafelgesprek levert een aantal concrete actiepunten op voor het Atelier Rijksbouwmeester om een goed beheer van de buitenruimtes op de kaart te zetten. Schippers, Klein Schiphorst en Van Dongen stellen dat de Quick scan monumentale buitenruimtes een passend vervolg moet krijgen:

- Begin klein; er zijn al teveel grote projecten gestorven in schoonheid.
- Toon het belang van goed tuinbeheer aan door een aantal tuinen als testcase in te zetten.
- Toon aan dat het ensemble van pand en buitenruimte een meerwaarde heeft.
- Goed beheer van de buitenruimtes is niet alleen een kwestie van passie; zakelijk en financieel is er winst te behalen door het beheer adequaat vorm te geven.
- Differentieer naar typen tuin en stel ambitie en budget op elkaar af.
- Maak dat de zorg voor de buitenruimte in het toekomstig Rijksvastgoedbedrijf goed is ingebed in alle sectoren van de driehoek strategie / transacties & ontwikkeling / beheer.





« Wat we moeten beseffen is, dat een kwalitatief goede tuin niet duur hoeft te zijn »

Frits van Dongen, Rijksbouwmeester

beheer en onderhoud van buitenruimtes. Geen van de diensten heeft antwoord op vragen als: hoeveel wordt vastgoed meer waard als de omringende tuin goed onderhouden is? Het is thans onmogelijk te kwantificeren of er een significante waardestijging op zou treden. Schippers spreekt over een blinde vlek: 'Bij huizen is de waardestijging gelijk aan je investering. Maar voor Rijksvastgoed is dit nooit onderzocht. Onze eerste stap moet daarom zijn medewerkers bewust te maken van het feit dat tuinen in belangrijke mate kunnen bijdragen aan de waarde van het vastgoed.' Klein Schiphorst is het hiermee eens: 'Zoek de verbinding tussen de organisaties die bij elkaar komen in het Rijksvastgoedbedrijf. Daar zit de start voor een goed beheer van de buitenruimte; pak het mee in de opzet van de nieuwe organisatie. En zoek de mensen op die kennis van zaken hebben.'

Dat het Rijksvastgoedbedrijf wordt opgericht, is een mooi aanknopingspunt. Ook Schippers vindt het slim aan te sluiten op deze ontwikkeling: 'Geef de buitenruimte een logische plek in het organisatie-model van de nieuwe organisatie. Het RVOB richt zich vooral op gebiedsontwikkeling, waarvan de buitenruimte onderdeel uitmaakt. De Rgd kijkt vooral vanuit het vastgoed. En toekomstige partner DVD heeft juist weer veel praktische beheerkennis in huis. We moeten elkaar ergens in het midden vinden. Zodanig dat we gebouw en buitenruimte meer als één geheel gaan behandelen.'

#### Klein beginnen

Zo beredeneerd vinden de gesprekspartners het zinvol de buitenruimte, zoals Frits Van Dongen het formuleert: 'mee te nemen in bestaande structuren en processen.' Een groots en meeslepend project optuigen, leidt tot een onge-

twijfeld prachtig rapport dat verdwijnt in een bureaula. Klein Schiphorst: 'Integreer de informatie over buitenruimtes in de basisinformatie van onze panden. Geef het een plek in de Regeling Taakverdeling Beheer en zorg voor heldere afspraken met de gebruiker. Integreer het in het beheer en onderhoud van een gebouw en doe dit op een logisch moment; bij nieuwbouw of verbouw. En kies een paar tuinen uit als testcase om aan te tonen dat goed beheer inderdaad leidt tot een waardestijging. Zo begin je klein en is de kans op succes groter.' Een goede redenering, meent Van Dongen: 'Als je je eigen huis verkoopt, zorg je er ook voor dat de boel op orde is. Je ruimt binnen op, je geeft de muren een likje verf als dat nodig is en je maakt de tuin aan kant. Het is gek dat de Rijksoverheid dit niet doet bij zijn eigen panden. En dat kan gemakkelijk, bijvoorbeeld in de ABC scan voor monumenten waarvan we

afstoot overwegen kunnen we de buitenruimte evenwichtig meenemen. Wat we nu nodig hebben is bewijslast; we moeten laten zien dat goed beheer van de buitenruimtes leidt tot een meerwaarde voor het vastgoed op zich.'

#### Ambitie

Kansen; Van Dongen, Schippers en Klein Schiphorst voelen dat die er liggen. Juist nu er een nieuwe organisatie opgetuigd wordt. Schippers: 'De strategie voor het Rijksvastgoedbedrijf wordt nu opgesteld. Strategie gaat over ambities; waar wil je naartoe. Bak de buitenruimte zo in de genen van die organisatie in, dat het een onontkoombaar onderwerp van gesprek is. Het is werkelijk mooi als je in een goed ontworpen, ingerichte en onderhouden tuin loopt. Dat gevoel moeten we naar boven halen. Dan integreren we de buitenruimte echt wel in ons werk.'

# Aanbevelingen

Voor duurzame kwaliteit in de buitenruimte, zowel bij monumenten als bij reguliere gebouwen.

- 1** Aard en omvang van de buitenruimte moeten aansluiten op wensen van de gebruiker. Zorg dus voor een goede afstemming tussen object en buitenruimte enerzijds en tussen gebruik en de huurder anderzijds.

## 2

*Wijs de gebruiker/huurder op de specifieke waarde van de buitenruimte; net zoals je dit voor het monument of gebouw doet. Wijs ook op de mogelijkheden voor inrichting en beheer: het devies is maatwerk zonder hogere kosten.*

- 3** Bedenk dat de waarde van vastgoed voor een belangrijk deel wordt bepaald door de buitenruimte. Verbind hieraan ook consequenties: (blijf) investeren in buitenruimte.

- 4** Leg in beknopte heldere beheervisies vast, welke situatie je op de lange termijn nastreeft en welke maatregelen daarvoor nodig zijn op de korte en middellange termijn.



**5** *Stem visie en budget op elkaar af. En prioriteer: kies voor lange termijn en meeste rendement. Stem het ambitieniveau af op de aard en de functie van het object.*

**6** *Leg taken en verantwoordelijkheden van eigenaar en huurder/gebruiker eenduidig vast als het gaat om het beheer en onderhoud van de buitenruimte. Neem dit op in de Regeling Taakverdeling Beheer of andere contractdocumenten tussen huurder en verhuurder.*

**7**

Neem verantwoordelijkheid voor de veiligheid ten aanzien van boombeplanting en voor het raamwerk op de lange termijn. Dit vraagt om een planmatige inspectie en een budget om maatregelen te kunnen uitvoeren.

**8** *Bedenk dat terugdraaien van de gevolgen van achterstallig onderhoud vaak meer kost dan het heeft opgeleverd aan bezuiniging op onderhoud. Verbind daar consequenties aan door vast te houden aan een minimum vereist niveau van beheer dat past bij de gekozen inrichting.*

**9**

Zorg intern voor ontwikkeling en behoud van deskundigheid over inrichting en beheer van buitenruimtes. Het fusieproces biedt hiervoor een uitstekende gelegenheid.

**10** *Ontsluit informatie: professionaliseer het inschakelen van landschaps- en tuinontwerp, en zorg voor documentatie van inrichting en beheer.*

## COLOFON

*Ruimte rond Rijksgebouwen* is een uitgave van het  
Atelier Rijksbouwmeester  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
© 2013

**projectleider quick scan:** Ben Kuipers m.m.v.

Sandra Severt en Marc Daelmans

**met bijdragen van:** Reinier Smits (SmitsRinsma)

en Willem Hoefakker

**hoofdreductie, management en interviews:**

Sander Grip tekst en communicatie

**fotografie:** Ben Kuipers

**portretfotografie:** Arenda Oomen

**vormgeving:** Studio Theo Ruys

**druk:** Platform P

Medewerkers van het Rijksvastgoedbedrijf i.o. kunnen  
de volledige resultaten per object van de quick scan  
monumentale buitenruimtes raadplegen via de  
monumentencatalogus. Ook is meer informatie op te  
vragen bij het Atelier Rijksbouwmeester: 088 11 58 000.









**Rijks**