

# NFLS

## Locomotievenloods en directe omgeving

Lutskedyk 7 Stiens



Herbestemming  
Industrieel  
Erfgoed



Stichting Industrieel  
Erfgoed Friesland





#### Colofon

IN OPDRACHT VAN DE Nederlandse Spoorwegen (NS),  
eigenaar van het perceel aan de Lutschedyk

**Uitvoering: Projectbureau** Herbestemming Industrieel Erfgoed Fryslân

**Auteurs:** 22 maart 2013

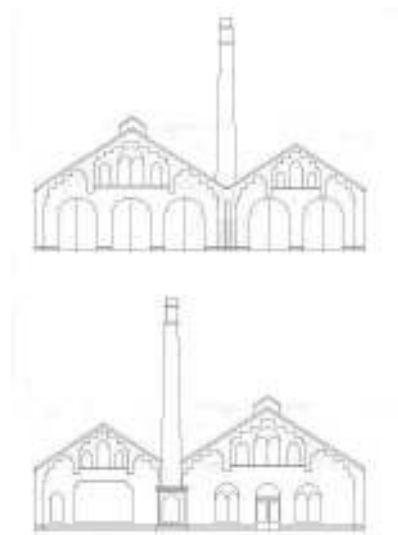
Dick Bloemhof (Stichting Steunpunt Monumentenzorg Fryslân)

Anno van der Broek (Stichting Doarp en Bedriuw Fryslân, DBF)

Joost Lottgering (Stichting Industrieel Erfgoed Friesland)

#### Project POP 48691

Het is niet toegestaan de gegevens uit dit rapport over te nemen zonder toestemming van het Steunpunt Monumentenzorg Fryslân. De bouw- en cultuurhistorische verkenning is o.a. gebaseerd op het boek "Verloren sporen" (2003) van Wietse Hoekstra.



**Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Samenvatting</b>	<b>6</b>
<b>3. Algemene locatiegegevens</b>	<b>8</b>
3.1 Adresgegevens	8
3.2 Locatiekenmerken	8
3.3 Omschrijving gebouw	9
<b>4. Kaderstudie</b>	<b>12</b>
4.1 Inleiding	12
4.2 Locatieverkenning	12
4.3 Bouw- en cultuurhistorische verkenning	14
4.4. Archeologische verkenning	17
4.5 Bouwtechnische verkenning	17
<b>5. Ontwikkelingsstudie</b>	<b>19</b>
5.1 Inleiding	19
5.2 Marktverkenning	19
5.3 Herbestemmen	20
5.4 Alternatieven	21
5.5 Kosten- en exploitatieraming	24
5.6 Risicoanalyse	27
<b>6. Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>27</b>
6.1 Conclusies	27
6.2 Aanbevelingen	28
<b>Bijlagen</b>	<b>29</b>



## 1. Inleiding

### **Herbestemming; van probleem naar kans**

Herbestemmen is van alle tijden. Talloze gebouwen zijn in het verleden meermalen van functie gewisseld. Toch hebben eeuwen ervaring met functiewijzigingen niet kunnen voorkomen dat herbestemmen de laatste decennia wordt beschouwd als een 'probleemgebied' in de monumentenzorg. Sterker nog, herbestemming is één van de drie pijlers van het nieuwe rijksbeleid (Modernisering Monumentenzorg). De aandacht voor herbestemmen houdt op zich gelijke tred met de ontwikkeling van de monumentenzorg. De beste manier om een monument te behouden, is immers door het te gebruiken. Veel herbestemming projecten worden vrijwel onopgemerkt uitgevoerd. Het gebouw wordt zo snel mogelijk aangepast aan de nieuwe functie, waardoor de periode van leegstand kort is. De aandacht wordt vooral getrokken door gebouwen waarin vanwege hun omvang, specifieke karakter en/of locatie niet eenvoudig een nieuwe functie ondergebracht kan worden. Vanaf de jaren zestig leidden schaalvergroting en technologische ontwikkelingen tot leegstand onder vooroorlogse industriële complexen. Lange tijd riep het begrip herbestemmen dan ook vooral gedachten op aan bakstenen fabriekscomplexen met sheddaken en hoge schoorstenen. Een redelijk deel van deze complexen kon worden herbestemd, maar de vooroorlogse fabriekscomplexen die 'minder courant' zijn vanwege bijvoorbeeld een ongunstige ligging of een heel specifieke vorm, wachten echter nog op herbestemming.. Veel industrieel erfgoed is in Fryslân dan ook al verloren gegaan. Een belangrijke exponent hiervan zijn of waren de zuivelfabrieken. Er zijn nog geen tien over van de 130 die er hebben gestaan. Zij vormden veelal de ziel van een dorp. De zuivelfabrieken die wel zijn blijven staan, konden dat alleen omdat er een herbestemming aan kon worden gegeven. Het probleem was vaak dat men niet wist wat er mee te doen of dat er geen investeerders zijn om goede ideeën te kunnen verwezenlijken. Bovendien heeft Fryslân ook niet echt een rijke traditie als het gaat om het behoud van industrieel erfgoed. Er is in het verleden te weinig aandacht voor geweest, ook al omdat deze categorie erfgoed niet zo'n grote aantrekkelijkheidsfactor had als bijvoorbeeld kerken. De waarde en de schoonheid van fabriekscomplexen werd niet gezien.

*"Hergebruik is dan ook pure noodzaak. Wie de cijfers van de huidige leegstand optelt bij de cijfers van de te verwachten leegstand en die afzet tegen de haperende vraag door opdrachtgevers en gebruikers, weet dat we het voorlopig moeten doen met wat er staat. Zo heel veel nieuwbouw zal er de komende jaren niet meer bijkomen. Maar veel kansen tot herontwikkeling zijn er wel. Herontwikkeling als aanjager van de economie".*

*Frank Strolenberg (Nationaal Programma Herbestemming)*

### **Het project Herbestemming Industrieel Erfgoed**

De problematiek aangaande het herbestemmen van industrieel erfgoed, is in feite niet veel anders dan wat hiervoor al in algemene zin is geschetst. In de Friese dorpen is er echter sprake van minder grootschalige complexen dan landelijk. De (stedelijke) economische dynamiek is daarbij echter ook minder aanwezig, hetgeen het mogelijke scala aan nieuwe functies ook kleiner maakt. Er zijn vaak verschillende bedrijfjes nodig voor één locatie. Daarvoor moeten partijen bij elkaar worden gebracht. Het probleem zit dan ook vooral in het vroegtijdig bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Teveel is er nog sprake van incidenten-problematiek; er komt een markant gebouw leeg te staan en wat moeten we er mee? Er is vaak geen (gemeentelijke) visie op leegkomende (bedrijfs)bebouwing, waardoor in plaats van duidelijk beleid vooraf wat je met een bepaald pand of gebied wilt, er pas in een te laat stadium problemen aangaande de nieuwe functie opduiken. Het ontbreekt derhalve aan een intermediair die vraag en aanbod op een vroeg stadium al bij elkaar brengt en de vraagkant een duidelijk beeld schetst wat de mogelijkheden zijn qua gebouw, financiën en (ruimtelijk) beleid. Met zorg voor het industrieel erfgoed en met de ervaring en deskundigheid om het herbestemmingvraagstuk het hoofd te bieden, hebben de stichting DBF, de stichting Industrieel Erfgoed in Friesland en de stichting Steunpunt Monumentenzorg Fryslân de handen ineen geslagen. De gezamenlijke zorg voor het behoud van karakteristieke industriële panden in de Friese dorpen en steden en de ingeschatte kansen van herbestemming hiervan, was de drijfveer voor het project Herbestemming Industrieel Erfgoed. In dit project wordt in algemene zin de vraag naar en het aanbod van industrieel erfgoed in Fryslân geïnventariseerd, en daarnaast een viertal pilot-verkenningen aangaande vier industriële panden uit te voeren om de problematiek helder te krijgen en hierbij de basis te leggen voor daadwerkelijke herbestemming van deze panden. De provincie Fryslân onderschrijft de doelstelling en verstrekt in dit kader een projectsubsidie van 50%.



## Waarom dit pand met directe omgeving ?

De oorspronkelijke functie van de loods - stallingsruimte voor stoomlocomotieven en werkplaats— is niet meer. Al sinds de jaren veertig van de twintigste eeuw heeft het dienst gedaan voor opslag. Nu ook de laatste huurder (aardappelhandel Brandsma) het pand verliet, werd de situatie voor de eigenaar van de grond—de NS—oppoortuun om goed te gaan kijken wat er met het pand (en het omliggend terrein) zou moeten gebeuren. Het pand zelf heeft altijd tot de verbeelding gesproken, en de geschiedenis die met deze plek samenhangt maakt dat er de laatste jaren ook allerlei initiatieven zijn geweest om het pand op de rijks- of gemeentelijke monumentenlijst te krijgen en/of te zoeken naar geschikte functies om het pand zelf voor sloop te kunnen behoeden.

De situatie met betrekking tot de leegstand, de cultuurhistorische waarde van het pand en het daarmee samenhangende feit van één van de laatste overblijfselen van regionale spoorwegengeschiedenis, maakten dat dit pand hoog op allerlei lijstjes prijkte met betrekking tot bedreigt industrieel erfgoed. Toen in mei 2012 het hiervoor genoemde project Herbestemming Industrieel Erfgoed werd ingediend, was in overleg met de provincie Fryslân en de gemeente Leeuwarderadeel al naar voren gekomen dat dit pand in ieder geval als één van de vier pilotverkenningen in het project zou moeten worden opgenomen. Eenmaal in dit project opgenomen, heeft overleg er toe geleid dat zowel de gemeente Leeuwarderadeel als eigenaar NS een bijdrage van € 5.000,— in deze verkenning hebben toegezegd. Van de bijdrage van de gemeente Leeuwarderadeel is € 1.000,— afkomstig van de stichting Monumentenzorg Leeuwarderadeel.

Stichting DBF, Stichting Industrieel Erfgoed Friesland en Stichting Steunpunt Monumentenzorg Fryslân hebben—naast een brainstormbijeenkomst op 31 oktober 2012— studies verricht en varianten ontwikkeld en doorgerekend. De uitkomsten van de verkenning worden in dit rapport gepresenteerd. De verkenning geeft inzicht in de kansen en mogelijkheden van herbestemming, maar laat ook de beperkingen en risico's zien. Op basis van de verkenning kan een afgewogen besluit worden genomen over de toekomst van het gebouw.

### Deze verkenning

Een herbestemmingverkenning valt in het algemeen—en ook hier— in twee delen uiteen. Een kaderstudie waarin de eigenschappen van het gebouw en de randvoorwaarden voor ontwikkeling worden onderzocht. Hierin zijn een locatieanalyse (omgeving, ruimtelijk en gemeentelijk beleid), een bouw- en cultuurhistorische verkenning, een archeologische verkenning en een bouwtechnische opname opgenomen. In de ontwikkelingsstudie vormen de bevindingen van de kaderstudie de basis voor de kansen voor herbestemming. Hierin zijn een marktverkenning (via interviews en bureauonderzoek, doelgroepen, trends, ruimtevraag), een programmatische verkenning (mogelijkheden van het gebouw en terrein voor diverse functies), een ruimtelijke vlekkenplannen (met varianten, inclusief terreininrichting), kostenramingen (met varianten), een verkenning van subsidie- en exploitatiemogelijkheden en een risicoanalyse opgenomen. Na de uitwerking van de genoemde studies worden de uitkomsten en varianten samengevat. Het laatste hoofdstuk van deze Herbestemmingverkenning bevat dan ook een conclusie van de verkenning met een advies voor de toekomst.

**In deze herbestemmingverkenning gaat het uitdrukkelijk niet alleen om de oude locomotievenloods, maar eigenlijk nog meer om de directe omgeving. Het direct omliggende terrein heeft niet alleen vanuit de geschiedenis een functionele binding met de loods, het is ook eigendom van de opdrachtgever en de herbestemming van de loods kan niet los worden gezien van het omliggende terrein. De ontwikkelingsstudie is dus gericht op de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein in samenhang met de loods.**



## 2. Samenvatting

Vanuit de kaderstudie kan worden geconstateerd dat de locomotievenloods aan de Lutschedyk 7 te Stiens van algemeen belang is vanwege haar cultuurhistorische en de architectuurhistorische waarde, alsmede vanwege de grote mate van gaafheid. Als overblijfsel uit de geschiedenis van het lokale en regionale treinvervoer en vanwege zijn oorspronkelijke functionele en typologische zeldzaamheid is de loods met haar directe omgeving van historische waarde. De loods een essentieel onderdeel is van een groter geheel dat historisch van belang is en vanwege de situering verbonden met de ontwikkeling van de streek; de locomotievenloods heeft vroeger en nu een beeldbepalende rol in haar omliggende omgeving. De directe omgeving van de locomotiefloods is na het verdwijnen van het spoor en functie weliswaar gewijzigd, maar aangezien er aan de voormalige voorzijde een groot onbebouwd terrein ligt, is de beleving van de oorspronkelijke functie nog goed voorstelbaar. De locomotievenloods bezit daardoor in zijn historisch-ruimtelijke context een positieve cultuurhistorische waarde. De bouwhistorische waarden van het pand zelf liggen in het interieur bij de fraaie geklonken staalconstructie en de scheidingsmuur tussen beide loodsen (ook al is hier een extra muur van kalkzandsteen voor gemetseld) en in het exterieur bij het metselwerk van de voor- en achtergevel met spaarvelden, bij de ontlastingsbogen met siermetselwerk in de boogtrommels, bij de nog aanwezige grote toegangsdeuren aan de voorzijde van de loods en bij de vakwerkverdeling van de zijgevels waarin zich een gemetselde invulling van bimsbeton stenen (drijfsteen) bevindt. Het beeldbepalende karakter van de loods in samenhang met de nog afleesbare/voorstelbare geschiedenis op die plek wordt ook bepaald door de hoofdvorm (twee loodsen) in een overgangsarchitectuur die puur een functionele vorm en maatvoering hebben gekregen voor de functie van het gebouw en door de bouwkundige details als de stalen ramen en het dakoverstek / goten.

Het pand kent qua exterieur nog een grote mate van 'architectonische gaafheid' en authenticiteit; de aangebrachte wijzigingen (t.b.v. het laatste gebruik) tasten de oorspronkelijke constructie niet aan en diverse wijzigingen zijn reversibel. Er zijn derhalve nog veel onderdelen van het exterieur die als authentiek zijn te waarderen. De latere aangebrachte wijzigingen doen wellicht voor het uiterlijk afbreuk aan de authenticiteit van de loods, maar omdat veel ingrepen grotendeels reversibel zijn is de gaafheid op die punten niet aangetast. Het interieur bezit de oorspronkelijke constructie en casco elementen, maar de indeling is niet meer aanwezig.

Het pand kent gelijktijdig ook een onderhoudstoestand die deels matig en deels slecht valt te noemen. Bouwtechnisch zitten de problemen hoofdzakelijk in de metalen draagconstructie (de basementen daarvan zouden moeten worden vervangen), het metselwerk (herstel van de drijfsteen in de vakvulling, met name aan de zuidzijde, evenals de gemetselde borstwering van keramische steen) en in de ramen, kozijnen en deuren. Indien de noodzakelijke werkzaamheden als hiervoor genoemd worden uitgevoerd, staat het gehele gebouw er weer technisch goed bij. Dat vergt een bedrag van bijna **€ 231.000,—** (excl. Btw). Hierin zijn ook reeds de kosten opgenomen voor de sloop van de 'negatieve bouw historische waarden' oftewel de aanbouw aan de noordzijde en de later aangebracht verdiepingsvloeren. Hierbij is nog geen rekening gehouden met asbest, sanering van de grond en archeologie.

Bij het herbestemmingsvraagstuk van de NFLS-loods te Stiens is niet alleen gekeken naar het gebouw, maar is het gehele perceel, inclusief enkele aanpalende woningen, in de studie betrokken. De opdracht was dan ook het onderzoeken van de mogelijkheden om het geheel voor de toekomst een duurzame invulling te geven. De kosten en opbrengsten van de diverse varianten zijn in beeld gebracht en getoetst op hun haalbaarheid.

Vanuit deze ontwikkelingsstudie kan worden geconstateerd dat het pand met bijbehorend gebied op een gunstige, zo niet strategische plek in Stiens ligt; in feite in een overgangsgebied tussen het dorpscentrum en het sportgebied. Het gebouw biedt veel mogelijkheden voor herbestemmen op verschillende gebieden, de beschikbare ruimte maakt dit qua hoogte en breedte mogelijk. Het pand en de inrichting van het terrein erom heen biedt een uitmuntende kans om het dorp Stiens in kwalitatieve zin te versterken, passend in het geformuleerd overheidsbeleid. Het herbestemmen van pand en terrein vraagt creativiteit, moed en subsidies. De herbestemming geeft mogelijkheden voor ondernemers met lef en goed ondernemerschap. Het mogelijk opgaan van de gemeente Leeuwarderadeel in de gemeente Leeuwarden geeft een autonome, onmerkbare groei van het marktpotentieel. De investeringen zijn aan de hoge kant. Toch biedt een aantal alternatieven realistische mogelijkheden kansen tot herbestemming. Aftopping van de investeringen en/of verlaging van de grondprijzen om tot duurzame exploitatie te komen is echter noodzakelijk.

Vanuit deze gedachtegang zijn o.a. door middel van een brainstormsessie en gesprekken een drietal herbestemmingsscenario's uitgewerkt. Uitgangspunt hierbij is de loods in en met haar directe omgeving.



In **Alternatief I—pand (leisure/ recreatie/ horeca)** wordt het geheel aangewend voor Leisure activiteiten. Er is een verband tussen de binnen- (o.a. klimwand, squashal, indoor speelgelegenheid) en buitenactiviteiten (pitch en putt, speeltuin, survivalbaan enz.). Het pand wordt ingericht voor een aantal passende functies, die naast elkaar kunnen worden gebruikt. Door jong en oud. Ter ondersteuning dient er een gebruiksgerichte horeca aanwezig te zijn; een aanvulling die prima aansluit bij de reeds aanwezige sportvoorzieningen aan de andere zijde van het spoortracé en bij een aantal attracties die nu reeds in Stiens en omgeving worden geëxploiteerd (kinderboerderij Doniastate, het historische buiten Dekemastate enz.). De inrichting van de locomotievenloods kan hierbij multifunctioneel zijn, zodat naast de genoemde activiteiten er ook geschikte ruimte is voor andere activiteiten. Er kunnen dan ook meerdere exploitanten zijn die samen zorg dragen voor een boeiend en spannend aanbod. Het spoorweg tracé kan een invulling krijgen die ondersteunend werkt aan deze bestemmingen. Het aanleggen van wandel en fietspaden is een logische aanpassing. Indien deze goed aansluiten op dergelijke voorzieningen in Leeuwarden kunnen ze een grote rol spelen in het aantrekken van bezoekers. Het beheer van deze invulling van de loods kan worden verricht vanuit de zorghoek ( in analogie met Doniastate) maar kan ook particulier worden opgepakt.

In **Alternatief II—pand (wonen/werken)** wordt het geheel puur ingericht voor wonen/werken. De activiteiten passen dan in de bedrijfscategorieën 1 en 2. De nadruk kan worden gelegd op ambachtelijke, creatieve bedrijven. Een variant hierop is het inrichten van het pand voor meerdere kleinere bedrijven en organisaties, gericht op ambachtelijke, creatieve en culturele activiteiten. Bij elke unit hoort een (bedrijfs)woning die wordt gesitueerd in het park. Dit alternatief is niet doorgerekend, maar is wel te herleiden uit de beschikbare cijfers.

In **Alternatief III—pand (grote bedrijfsruimte)** wordt het pand volledig ingericht als bedrijfsruimte en kan dan in zijn geheel, inclusief het perceel gebruikt worden. Als voorbeelden kunnen hier tuincentrum of paardencentrum worden genoemd. In het laatste geval is een combinatie van een grote ruimte (geschikt voor een winkel in de paardensector) en een stallingsruimte te maken, compleet met buitenbak.

Het **Buitenterrein** wordt gebruikt voor wonen en recreatieve doeleinden. Het gebied krijgt, zeker in relatie met alternatief I voor het pand, een dynamische invulling, een open karakter en stedenbouwkundig gezien een mooie parkachtig geheel passend bij de omgeving. De voorzijde sluit aan bij de historische invulling van het gebied ten tijde van de nog operationele treinvoorzieningen. De woningen kunnen vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd; zorggerelateerde woningen, bedrijfswoningen of verblijfseenheden voor organisaties als Talant.

Op basis van deze rapportage en het inschatten van de kansen en mogelijkheden is het alternatief waarbij het pand geschikt wordt gemaakt voor leisure/recreatie/horeca met een gebiedsontwikkeling met zorggerelateerd wonen en recreatie een startpunt voor de verdere verdieping van de ontwikkelingsfase. Dit kan gebeuren zowel met zorginstellingen, zoals Talant, maar ook met andere particuliere ondernemers. Een belangrijke factor van betekenis is de unieke ligging van het pand en het terrein. Voor de voortgang gelden dan wel de aanbevelingen dat de eigenaar en de gemeente, als belangrijkste partners in de ontwikkelingsfase, snel moeten besluiten of zij mogelijkheden zien in de voorgestelde ontwikkelingsplannen. De eigenaar bepaalt of zij dit zelf wil gaan doen of dit overdragen aan een ontwikkelaar. De uitvoering van de plannen vereist aftopping van de investeringen. Aangezien de ontwikkelingen door de markt worden gestuurd, is het snel vinden van die marktpartijen noodzakelijk. De huidige conjunctuur is een lastige om plannen in te maken, echter er komt een tijd dat deze plannen uitvoerbaar zijn.

Al met al kan uit deze eerste fase (omvattende initiatief-oriëntatie en definitie fasen) in het herbestemmingvraagstuk de conclusie getrokken worden dat er potentie in dit plan zit en dat er mogelijkheden zijn om tot ontwikkeling te komen. Gezien toekomstige marktontwikkelingen, nieuwe subsidieregelingen en aanwezige marktpotentie, is het verstandig en zinvol om in aansluiting op deze haalbaarheidsstudie met de verdere planuitwerking te beginnen zodat de markttechnische haalbaarheid kan worden ingevuld en bestuurlijk het bestemmingsplan kan worden ingevuld. Dit kan voor de beide delen (pand en buitenterrein) afzonderlijk gebeuren.



Het alternatief waaraan de meeste kansen worden toegedicht.



### **3. Algemene locatiegegevens**

#### **3.1 Adresgegevens**

Gebouwnaam: voormalige NFLS-locomotievenloods  
 Straat: Lutskedyk 7  
 Postcode: 9051 CK  
 Plaats: Stiens  
 Kadastrale aanduiding: Sectie B 4757, kadastrale gemeente Hijum

#### **3.2 Locatiekenmerken**

##### **Terrein:**

Eigenaar: NS Vastgoed  
 Huurder: deels loonwerker (Mollema)  
 Perceelsgrootte: 2,7 hectare  
 Kadastrale aanduiding: Sectie B 4757, kadastrale gemeente Hijum

##### **Gebouw:**

Eigenaar: Staat ter discussie; NS Vastgoed of de heer Brandsma  
 Huurder: de heer Brandsma; indien huurcontract wordt opgezegd dan zou moeten worden gesloopt  
 Soort gebouw: voormalige locomotievenloods  
 Aantal bouwlagen: - achteraanbouw (straatzijde), circa 6 meter hoog  
 - twee loodsen met elk een kap,  
 - zuidelijke loods, (nok)hoogte 11,10 meter  
 - noordelijke loods, (nok)hoogte 9,60 meter  
 Bouwjaar: 1903  
 Oppervlakte: 2.000 m<sup>2</sup>  
 Status: aanduiding "Karakteristiek" in bestemmingsplan Stiens





### 3.3 Omschrijving gebouw

#### Exterieur

De locomotievenloods kenmerkt zich als een tweebeukig, 15 traveeën diepe rechthoekige loods van ca. 58 x 30 meter. De twee naast elkaar gelegen geschakelde bouwvolumes zijn een gevolg van de duofunctie stalling en werkplaats. De voorgevel (zuidoost) en achtergevel (noordwest) zijn opgetrokken in een fraaie bruin genuanceerde baksteen in kruisverband. In de ontlastingsbogen en het siermetselwerk zijn tevens gele bakstenen toegepast. In de voorgevel zijn vijf halfronde toegangspoorten aanwezig waarvan nog twee zijn voorzien van de authentieke zware, aan de bovenzijde, halfronde houten toegangsdeuren die zijn voorzien van zware smeedijzeren gehengen. De duimen van de gehengen zijn ingebracht in het gestuukte metselwerk. De overige drie toegangspoorten zijn dichtgemetseld op een terughoudende herkenbare wijze. In de topgevels zijn de oorspronkelijke halfronde stalen bovenlichten nog aanwezig. Ook het siermetselwerk rondom de vensters is authentiek. Het oorspronkelijke gesneden voegwerk is nog grotendeels aanwezig.

Aan de achterzijde (straatzijde) is in ca. 1950 de schoorsteen gesloopt en een aanbouw gerealiseerd. Voor het aanzicht van de loods is de aanbouw een verstoring. Als de aanbouw zou worden verwijderd, komt de oorspronkelijke achtergevel weer in het zicht. Wel is de oorspronkelijke toegangsdeur verwijderd, en is het metselwerk rond de deur aangetast, maar de vensters zijn nog aanwezig. De zijgevels zijn opgetrokken met stijl en regelwerk waartussen metselwerk van gritbetonsteen. De toegepaste lichte bouwsteen is gemaakt van lichtgewicht toeslagstoffen (Bims, oftewel vulkanisch puinsteengruis) gebonden met portlandcement. Deze stenen werden ook wel drijfsteen genoemd. Plaatselijk is nog een 'keimlaag' zichtbaar op de stenen. Van oorsprong is deze gritbetonsteen (hoogstwaarschijnlijk) voorzien van een smeerlaag c.q. vertinlaag. Diverse vensters zijn dichtgezet t.b.v. isolatiemaatregelen. Bij de vensters die met beplating zijn dichtgezet, zijn de oorspronkelijke stalen ramen achter de betimmeringen nog wel aanwezig. In de bestaande stramienien zijn enkele toegangen gewijzigd of vervangen (zie verschil in oorspronkelijke en huidige zijgevel). De oorspronkelijke kapconstructie is voor een groot deel nog aanwezig. De constructie bestaat uit stalen vakwerkspanten (geklonken h.o.h. circa 3,5 m). De zijgevels zijn voorzien van een houten vakwerkconstructie tussen de spanten. Deze houten vakwerkconstructie is opgevuld met de gritbetonsteen. In de kap zijn tussen de spanten gordingen aangebracht waarop vertikaal dakhout is aangebracht. Van oorsprong was de kap voorzien van een zinken dakbedekking. De spanten staan op gemetselde poeren die circa 20 cm boven het maaiveld staan. Tussen de poeren is een, van baksteen gemetseld, basement aanwezig dat wordt beëindigd met een rollaag waarop het houten vakwerk rust. De zinkbekleding is echter in de jaren '50 al vervangen door een bitumineuze bedekking. Ook is toen de ventilatiekap verwijderd. Het dakoverstek wordt gedragen door de oorspronkelijke eenvoudig geprofileerde houten schoren.

#### Interieur

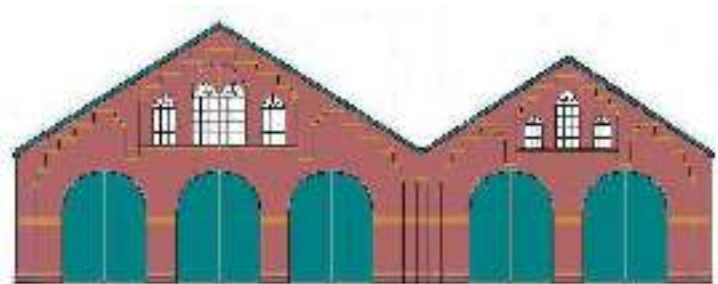
De loods werd naast stallingsruimte voor stoomlocomotieven, tevens gebruikt als werkplaats. Het eerste bouwvolume herbergde oorspronkelijk een ketelhuis en machinekamer, een werkplaats voor houtbewerking, een schilderswerkplaats en een wagenstelplaats. In het tweede deel bevonden zich o.a. de smederij, ketelmakerij, draaijerij en het kantoor van de werkmeester. Het waren twee afzonderlijke loodsen die intern niet met elkaar in verbinding stonden, maar waren gescheiden door een gemetselde scheidingsmuur. In de dichte scheidingsmuren tussen kantoorruimte en loods en de muur tussen de loodsen zijn toegangen gecreëerd t.b.v. (het beter functioneren van) de nieuwe functie van de loods. De oorspronkelijke 'minimale' indeling van de loodsen is grotendeels verdwenen. Ook is de oorspronkelijke vloer met de rails niet meer aanwezig. Deze vloer is in de jaren '40 al vervangen door een tegelvloer, die in de jaren '50 en '60 werd vervangen door een betonvloer. Onder de betonvloer zijn dan hoogstwaarschijnlijk ook geen oude sporen meer aanwezig.

Ten behoeve van een betere isolatie hebben er diverse wijzigingen / toevoegingen plaatsgevonden. Er is een verdiepingvloer aangebracht in beide loodsen en een complete koelcel, en voor de buitenmuren en scheidingsmuur zijn kalkzandstenen wanden gemetseld. Ook zijn aan de binnenzijde diverse vensters met houtwerk dichtgezet. Al deze toevoegingen c.q. wijzigingen hebben geen directe schade veroorzaakt aan de authenticiteit. Deze toevoegingen zouden weer ongedaan kunnen worden gemaakt waardoor de oorspronkelijke situatie weer zichtbaar wordt (reversibel).

**Recente verbouwingsgeschiedenis**

Nadat de locomotievenloods zijn oorspronkelijke functie in de jaren veertig van de twintigste eeuw had verloren, is een graanhandelaar in de loods terechtgekomen. Ten behoeve van de opslag is toen de oorspronkelijke vloer met de rails verwijderd en vervangen door tegels. Ook is toen het zinkwerk van het dak vervangen door een bitumineuze bedekking en is de ventilatiekap verdwenen. Tevens zijn een aantal toegangspoorten dichtgemetseld waarbij de oorspronkelijke deuren zijn verdwenen.

Een deel van de loods werd in die periode verhuurd aan de heer Brandsma voor opslag van aardappelen. Door ruimtegebrek is in de jaren vijftig de uitbouw aan de achterzijde gerealiseerd en de 25 meter hoge schoorsteen gesloopt. Rond 1960 zijn enkele binnenmuren verwijderd en is er een betonvloer aangebracht in beide loodsen. De vensters zijn dichtgezet met beplating en er zijn extra gemetselde binnenmuren aangebracht voor zowel de scheidingmuur als voor de buitenmuren. Tevens is toen de verdiepingsvloer aangebracht. Na deze aanpassingen hebben er geen wijzigingen meer plaatsgevonden. In 2003 is de bitumen dakbedekking opnieuw vervangen.

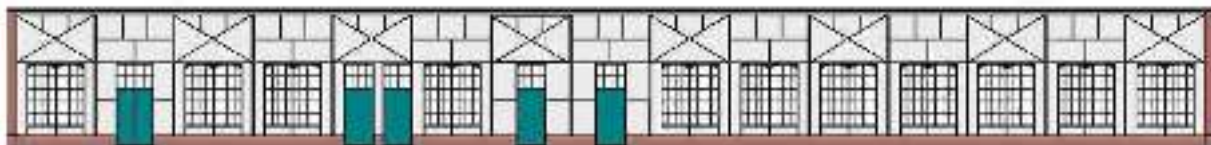


**Waardering**

De cultuurhistorische betekenis van de voormalige locomotievenloods met zijn directe omgeving is van bovenlokaal belang. Het geeft een duidelijk behoudenswaardig beeld van de geschiedenis van het lokale spoorwegwezen in samenhang met het nabijgelegen voormalige station. De situering van de loods en het station zijn zeer bepalend voor de omgeving. De omgeving bezit van oorsprong een grote samenhang met de locomotievenloods. Zo zijn het stationsgebouw, het stationskoffiehuis en de spoorlijnen een wezenlijk onderdeel van het geheel. Deze oorspronkelijke samenhang is visueel nog wel deels aanwezig, maar de verschillende onderdelen bezitten weinig authentieke waarden. Zo is het stationsgebouw verbouwd tot dubbel woonhuis en bezit het stationskoffiehuis ook een woonfunctie. De rails nabij de loods zijn geheel verdwenen.



Gevel noord-oost-zijde



Gevel zuid-west-zijde



De locomotievenloods is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische en de architectuurhistorische waarde, alsmede vanwege de grote mate van gaafheid.

De locomotievenloods:

- ◆ heeft hoge cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaal-economische, geografische en typologische ontwikkeling; ook al is er geen sprake van een uniek type, of van innovatieve bouwvormen of technische ontwikkelingen, de locomotievenloods is wel bijzonder en markant aanwezig. Als overblijfsel uit de geschiedenis van het lokale en regionale treinvervoer en vanwege zijn oorspronkelijke functionele en typologische zeldzaamheid. Een soortgelijke voormalige ‘remise’ in Buitenpost is rijksmonument geworden. Dit vanwege de hoge mate van belang voor de geschiedenis van de bouwtechniek, in het bijzonder door de toepassing van het systeem vakwerkbouw.
- ◆ heeft—ondanks latere wijzigingen en aanvulling die het beeld aantasten—intrinsieke architectuurhistorische waarden vanwege de geschiedenis van de bouwtechniek en de toepassing van bijzonder materiaalgebruik; als de betimmeringen voor de vensters en de aanbouw weer zouden verdwijnen, zou een nog meer authentiek beeld ontstaan. De bouwstijl is wel bijzonder en kenmerkend te noemen. Het ontwerp heeft kwaliteit, maar was en is niet uniek voor de (onbekende) architect maar kent wel een bijzondere toepassing van materiaalgebruik.
- ◆ heeft historisch-ruimtelijke waarde vanwege het feit dat de loods een essentieel onderdeel is van een groter geheel dat historisch van belang is en vanwege de situering verbonden met de ontwikkeling van de streek; de locomotievenloods heeft vroeger en nu een beeldbepalende rol in haar omliggende omgeving. De directe omgeving van de locomotiefloods is na het verdwijnen van het spoor en functie weliswaar gewijzigd, maar aangezien er aan de voormalige voorzijde een groot onbebouwd terrein ligt, is de beleving van de oorspronkelijke functie nog goed voorstelbaar. De locomotievenloods bezit daardoor in zijn historisch-ruimtelijke context een positieve cultuurhistorische waarde.
- ◆ kent qua exterieur nog een grote mate van ‘architectonische gaafheid’ en authenticiteit; de aangebrachte wijzigingen (t.b.v. het laatste gebruik) tasten de oorspronkelijke constructie niet aan en diverse wijzigingen zijn reversibel. Er zijn derhalve nog veel onderdelen van het exterieur die als authentiek zijn te waarderen. De latere aangebrachte wijzigingen doen wellicht voor het uiterlijk afbreuk aan de authenticiteit van de loods, maar omdat veel ingrepen grotendeels reversibel zijn is de gaafheid op die punten niet aangetast. Het interieur bezit de oorspronkelijke constructie en casco elementen, maar de indeling is niet meer aanwezig.
- ◆ Kent een zekere zeldzaamheidswaarde; volgens het Cuypersgenootschap zouden er van de 300 van dergelijke loodsen ten tijde van de stoomtijd, momenteel nog 13 van dergelijke locomotievenloodsen bestaan in Nederland. Als er werkelijk nog maar 13 van deze dergelijke loodsen bestaan, kan wellicht gesproken worden over zeldzaamheid. In de Friese situatie zou er alleen nog een vergelijking kunnen worden gemaakt met de voormalige ‘remise’ (rijksmonumentnummer 502136) te Buitenpost. In die zin is een zeldzaamheidswaarde voor Fryslân ook aan de orde.



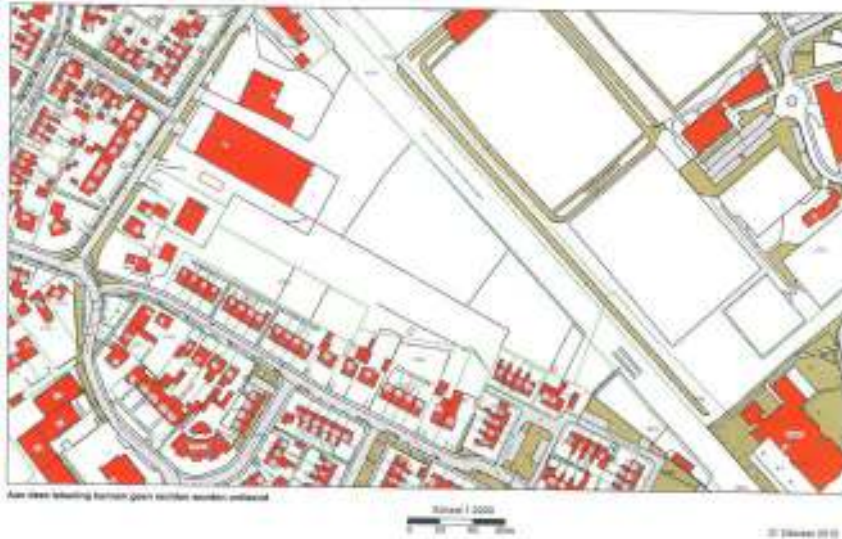


## 4. Kaderstudie

### 4.1 Inleiding

De kaderstudie geeft naast een beschrijving van de huidige situatie, ook inzicht in de kaders en beperkingen van herbestemming. De mogelijkheden van herbestemming worden in algemene zin onder meer begrensd door de omgeving, het planologische regime en de monumentale waarden van het gebouw (in haar omgeving).

### 4.2 Locatieverkenning



De locomotievenloods staat in de westelijke hoek van een bijna driehoekig terrein, dat aan de zuid-west en zuidzijde wordt begrensd door de achterterreinen van de zogenaamde 'bejaardenwoninkjes' (waar inmiddels jongeren wonen) aan de Aldlansdyk, dat aan de zuid-oost zijde eveneens door woningen aan de Arjen Heslingsstrjitte wordt begrensd, dat aan de oost- en noord-oost zijde wordt begrensd door de—inmiddels verdwenen—spoorlijn (met daarachter de voetbalvelden van een sportcomplex, en aan de noord-west en westzijde door de Lutskedyk waar aan de overkant van deze straat woningen staan en in de directe nabijheid van de loods (direct noordelijk) een loonbedrijf is gevestigd en nog noordelijk daarvan het voormalige station dat nu als (dubbel)woonhuis dienst doet.

Het terrein ligt aan de rand van het centrum van Stiens, op loopafstand van het kernwinkelgebied c.q. ligt net iets buiten de straal van 250 meter rondom het centrum.



## Planologisch kader



Volgens het op 1 juni 2012 vastgestelde nieuwe bestemmingsplan “Stiens” heeft het gehele terrein (inclusief de locomotievenloods) de bestemming “Bedrijventerrein”(artikel 7), waar op grond van de indeling van bedrijven in categorieën de categorieën 1, 2 en 3.1 mogen verschijnen. De laatste categorie (3.1.) is gebaseerd op de toen nog aanwezige groothandel in akkerbouwproducten. Op dit terrein is ook “wijzigingsbevoegdheid 3” van toepassing, oftewel de ter plaatse voorkomende bestemming ‘bedrijventerrein’ mag onder bepaalde voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming “Woongebied” (28 5.3). Dit bestemmingsplan is vastgesteld en inmiddels onherroepelijk.

## Ontwikkelingen in de omgeving

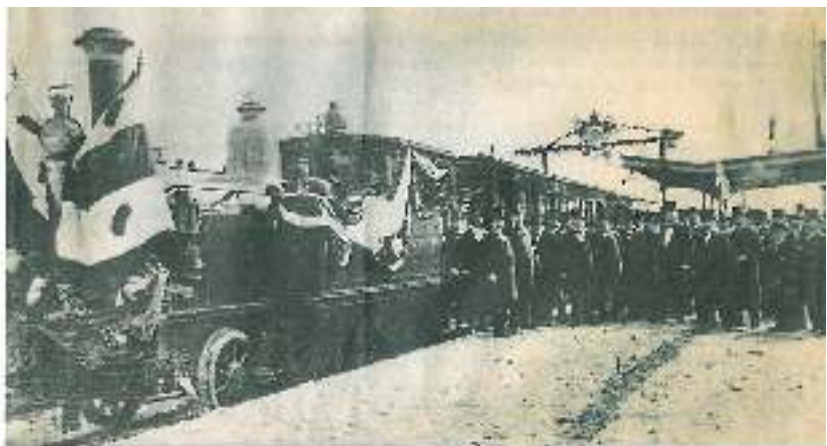
Ten aanzien van het terrein zelf zijn er wel een tweetal gemeentelijke visies van belang. Ten eerste is er in de structuurvisie Wonen aandacht besteed aan dit terrein. Daarbij is het onderhavige terrein opgenomen als een mogelijk inbreidingslocatie voor ‘wonen’. Ten tweede is er een gemeentelijke beleidsnotitie met betrekking tot detailhandel, waarin staat dat deze geconcentreerd moet worden in het huidige centrum. Dit laatste zou inhouden dat een mogelijke nieuwe invulling met (uitsluitend) detailhandel niet tot de mogelijkheden zou behoren.





### 4.3 Bouw- en cultuurhistorische verkenning

Vanaf 1871 zijn er verschillende spoorplannen gemaakt voor een lokaalspoorlijn voor o.a. het traject Leeuwarden – Dokkum. Voor dit traject werd tot driemaal toe concessie verleend zonder dat de lijn tot stand kwam. Men kon destijds het maar niet eens worden of het nu een tramlijn of een lokaalspoorweg moest worden. Ook de route was een probleem. Ten slotte werd op 31 mei 1899 bij notariële acte de Noord Friesche Locaal Spoorwegmaatschappij (NFLS) opgericht. In 1900 werd tussen de Staat en de maatschappij een overeenkomst ondertekend, welke tegelijkertijd gold als definitieve concessieverklaring. Op 12 maart 1900 werd met de aanleg begonnen. Op 22 april 1901 werd de spoorlijn van de NFLS van Leeuwarden naar Ferwerd geopend. De treinen op het lokaalspoorwegnet werden in de volksmond ‘het lokaaltsje’ genoemd. Het lokaaltje was geen grote trein en ook geen tram, het zat er tussen in. Toen in oktober van dat jaar (1901) het gedeelte Ferwerd-Dokkum volgde, was het ‘Dokkumer Lokaaltsje’ geboren. De westelijke tak naar Stiens – Tzummarum werd op 1 december 1902 geopend.



De eerste lokocorps op de lijn Leeuwarden-Ferwerd in april 1901. De trein vertrekt naar Stiens.  
Leeuwarder Courant, 17 april 1901



Stiens was eigenlijk een voorportaal van Leeuwarden en een knooppunt van twee noordelijke lijnen. Behalve de trein naar Dokkum (en uiteindelijk naar Anjum), kon men ook met de trein over Tzummarum naar Harlingen. Vier sporen liepen voor het stationsgebouw met overkapping. Twee aanliggende sporen waren gescheiden door een niet overdekt peron. Schuin tegenover het station, aan de Noorder-Stationweg, was een café. Aan het spoor werden vier typen stationsgebouwen gerealiseerd. Het type dat in Stiens is gebouwd, is o.a. ook in Tzummarum en Dokkum-Aalsum gebouwd. Het station had een overkapping en hoge stationswachtkamers. Het stationsgebouw in Stiens is nog aanwezig en heeft al jaren een andere bestemming.





Ondanks een vrij goed begin, verslechterde in 1903 de exploitatie. In 1904 werd er hulp gevraagd bij de grotere maatschappijen; de Staatsspoor en de H.S.M. Het uiteindelijke resultaat was dat de Hollandse Spoorwegmaatschappij op 1 december 2005 de exploitatie overnam. Tot 1925 ging het vrij goed met de opbrengsten, maar daarna verslechterde de opbrengst van de exploitatie. Op 14 mei 1936 reed de laatste personentrein op het baanvak Stiens – Tzummarum. Op 30 juni 1936 werd het traject Dokkum – Leeuwarden gesloten. In datzelfde jaar werd er een wetsontwerp ingediend voor de oprichting van de NV Nederlandsche-Spoorwegen, hetgeen na goedkeuring door de Tweede Kamer met ingang van 1 januari 1938 een feit werd.

Ook na 1936 is er nog wel reizigersvervoer geweest op de lijnen van de NFLS; vanaf 28 mei tot 1 december 1940 is er door de Nederlandse Tramweg Maatschappij (N.T.M.) een tijdelijke tramdienst geweest in verband met het uitbreken van de Tweede Wereldoorlog. Materieel van de N.T.M. onderhield toen een beperkte dienstregeling op het traject Leeuwarden-Dokkum en Stiens-Tzummarum. Daar de personentrams het militair vliegveld passeerden, werd dit door de Duitse bezetter verboden.

De tien oude locomotieven van de NFLS die oorspronkelijk op de twee lijnen werden gebruikt, zijn tussen 1939 en 1949 buiten dienst gesteld en zijn kort daarna gesloopt. In en na de Tweede Wereldoorlog was het vooral in de herfst druk op de NFLS-lijnen met goederenvervoer, soms wel met 200 wagons dagelijks met vijf dienstdoende locomotieven. Vervoerd werden vooral landbouwproducten als suikerbieten, koolrapen en aardappelen (in houten wagons die van binnen met karton waren bekleed).

Het goederenvervoer met vooral aardappelen was vooral de redding in de jaren zeventig van de vorige eeuw. Dat kwam vooral door de komst van de Friese Coöperatieve Handelsvereniging voor zaai- en pootgoed, de ZPC. Deze ZPC had plannen om het bedrijf te moderniseren en wilde dat het liefst in Stiens doen, omdat daar gespecialiseerde arbeidskrachten waren. Dus toen de spoorwegen in 1970 het goederenvervoer op dit traject wilde afstoten, maakten Gedeputeerde Staten hiertegen grote bezwaren richting taatssecretaris van verkeer en vervoer gezien de gevolgen voor het vervoer van pootaardappelen van de ZPC. Het ministerie van Sociale Zaken heeft in maart 1974 de NS verzocht om in het kader van werkgelegenheidsprojecten te beginnen met het verbeteren van de lijn Leeuwarden-Stiens. De gemeente kreeg het—door de belangen van de ZPC en de werkgelegenheid voor elkaar dat het ministerie van Sociale Zaken ruim twee miljoen gulden vrijmaakte voor het opknappen van de lijn.

Buiten het aardappelvervoer om—dat in Stiens plaatsvond —stelde het overige goederenvervoer langs de spoorlijn na 1976 niet meer zoveel voor. In 1980 werd de westelijke spoorlijn opgebroken. In 1991 verschenen er verontrustende berichten in de dagbladen; de spoorwegen hadden plannen om de lijn Leeuwarden-Stiens voor het goederenvervoer te sluiten. Gemeente en ZPC kwamen weer in actie, mede omdat de ZPC nog een vervoerscontract had met de NS dat pas in het jaar 2000 afliep. Op 8 januari 1992 werd de spoorlijn Leeuwarden-Stiens gesloten voor goederenverkeer, maar bleef wel open voor het vervoer van aardappelen van de ZPC te Stiens.

In het begin van de jaren negentig won ook in Stiens het vrachtvervoer per auto meer terrein. Het treinvervoer rond de jaren 1994-1995 werd toen al met een loco-motor (rangeerlok) gereden. Mede door het aanbod, was er ook in het seizoen geen dagelijks treinverkeer meer. De allerlaatste trein (loco-motor met één interfrigowagon) reed op 12 april 1995.

De spoorweggeschiedenis in het algemeen is in het voorgaande geschetst, waarbij de onderhavige loods onderbelicht is gebleven. De betekenis van deze locomotievenloods was in deze geschiedenis echter wel bijzonder.

Het depot van de NFLS was in Stiens gevestigd. Hier waren de werkplaatsen, de watervoorzieningen en de kolenopslagplaatsen. De locomotieven namen hier zowel water als kolen in. Voor het onderhoud werd het materieel op de vijf afgetakte sporen naar de locomotievenloods aan de Zuider-Stationsweg (nu Lutskedyk) gerangeerd. Deze locomotievenloods werd in 1903 dan ook voor de NFLS gebouwd. De tweebeukige loods diende als stallings- en onderhoudsruimte voor de stoomlocomotieven en wagons van deze spoorwegmaatschappij. Aan de rechterzijde van het grootste deel van de loods, bevond zich het kantoor van de werkmeester. Aan de achterkant waren vijf toegangspoorten met zware halfronde deuren, waar het materieel naar binnen kon worden gereden. Op de scheiding van de naast elkaar gelegen geschakelde loodsen bevond zich aan de voorzijde een meterhoge buis, die een schoorsteen op vijfmeter uit de gevel verbond met de inpandige smederij met ketelhuis en machinekamer, een ketelmakerij een metaal draaierij, een wagenstelplaats, een houtbewerkings- en schilderwerkplaats. Locomotieven en materieel werden hier periodiek onderhouden. De locomotievenloods is tot 1928 als zodanig in gebruik geweest.

Na het stoomlocomotieventijdperk heeft deze loods een andere functie gekregen, vooral in het kader van goederenvervoer en opslag. Met name de ZPC en de aardappelen hebben hierin (van de jaren zeventig tot negentig) een rol gespeeld. Ook de laatste huurder van het pand gebruikte het pand nog in deze 'traditie' (groothandel en aardappelopslag). Sinds de fundamentele functiewijziging van na 1928, zijn er diverse aanpassingen aan en rond de loods uitgevoerd. Meest in het oog springend is natuurlijk het verdwijnen van de schoorsteen, maar ook de aanbouw aan de achterzijde (straatzijde) is daarbij zeer beeldverstorend.



**Huidig gebruik**

Na de opzegging van de huur begin 2012, is aan het laatste gebruik van de loods—als opslag voor een aardappelgroothandel—een eind gekomen. Sinds deze tijd staat de locomotievenloods leeg.

**Uitgangspunten bij herbestemming en/of uitbreiding van functies**

Bij de herbestemming en/of uitbreiding van functies zouden de volgende onderkende waarden als uitgangspunt dienen te worden genomen:



**Hoge bouwhistorische waarde:**

- ◆ Het interieur van de locomotievenloods voor wat betreft de fraaie geklonken staalconstructie en de scheidingsmuur tussen beide loodsen (ook al is hier een extra muur van kalkzandsteen voor gemetseld)
- ◆ Het exterieur c.q. casco van de voormalige locomotievenloods; het metselwerk van de voor- en achtergevel met spaarvelden, ontlastingsbogen met siermetselwerk in de boogtrommels en de nog aanwezige grote toegangsdeuren aan de voorzijde van de loods. Maar ook de vakwerkverdeling van de zijgevels waarin een gemetselde invulling van bimsbeton stenen (drijfsteen).

**Positieve bouwhistorische waarde:**

- ◆ Het beeldbepalende karakter van de loods in samenhang met de nog afleesbare/voorstelbare geschiedenis op die plek.
- ◆ De hoofdvorm (twee loodsen) in een overgangsarchitectuur die puur een functionele vorm en maatvoering hebben gekregen voor de functie van het gebouw
- ◆ Bouwkundige details als de stalen ramen en het dakoverstek / goten.

**Indifferente bouwhistorische waarde:**

- ◆ De dakconstructie met gordingen en vertikaal dakhout waarop een bitumineuze dakbedekking.
- ◆ Het metselwerk in de oorspronkelijke openingen van de toegangsdeuren voorgevel
- ◆ De later aangebrachte loopdeuren in de zijgevels. Hiervoor is de vakwerkconstructie plaatselijk gewijzigd maar niet zwaar aangetast.

**Negatieve bouwhistorische waarde:**

- ◆ De aanbouw aan de achterzijde / noordwest zijde (straatzijde).
- ◆ De betimmeringen voor en/of achter de vensters.
- ◆ De ingebrachte verdiepingsvloeren en koelcel en kalkzandsteen muren.

In hoeverre wijzigingen mogelijk zijn, is uiteraard ter beoordeling van de gemeente Leeuwarderadeel, waarbij zij het als dan te vragen advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Hûs & Hiem zal meewegen. Overigens geldt voor alle wijzigingen: bij voorkeur reversibel met zoveel mogelijk gebruikmaking van bestaand elementen.

**4.4. Archeologische verkenning**

Op de Famke (Friese Archeologische Monumentenkaart Extra) wordt voor het gebied (pand en omliggend terrein) het advies “Karterend Onderzoek 1 (middeleeuwen)” in het kader van de “ijzertijd” gegeven. Dit houdt in dat in dit soort gebieden er archeologische resten kunnen bevinden uit de periode ijzertijd-middeleeuwen. De provincie Fryslân beveelt dan aan om bij ingrepen van meer dan 500m<sup>2</sup> een karterend archeologisch onderzoek te laten uitvoeren. Dit archeologisch onderzoek moet bestaan uit minimaal zes boringen per hectare, met een minimum van zes boringen per plan, waarbij duidelijk wordt of er vindplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. De resultaten van het karterend onderzoek kunnen ook uitwijzen dat de voorgenomen ingreep niet bezwaarlijk is, of met welke randvoorwaarden in het plan rekening dient te worden gehouden. Mocht het plangebied een bebouwde kom betreffen, dan dient in de onderzoeksstrategie rekening te worden gehouden met recente verstoringen die zich kunnen hebben voorgedaan. Worden er een of meerdere vindplaatsen worden aangetroffen, dan zal uit nader (waarderend) onderzoek moeten blijken hoe waardevol deze vindplaatsen zijn. De aard van dit waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats. Voor wat betreft de “steentijd” wordt het advies “geen onderzoek noodzakelijk” gegeven. Indien er dus in het licht van een eventuele nieuwe functie meer dan 500m<sup>2</sup> aan ingrepen in de grond (zowel ‘onder’ het pand als in het omliggende terrein) zouden gaan plaatsvinden, dan is een karterend archeologisch onderzoek nodig.

**4.5 Bouwtechnische verkenning**

De bouwtechnische opname is op 22 oktober 2012 uitgevoerd door W.M. de Graaf Bouwinspecties. Het volledige inspectierapport is opgenomen in de Bijlage. Samengevat luidt de bouwkundige beoordeling als volgt. Gezien het bouwjaar en de bouwwijze, is het onderhoud van de locomotievenloods deels matig en deels slecht te noemen. De constructieve conditie van de loods is redelijk, en voor een deel matig.

**Metselwerk.** Rondom het gebouw zou het metselwerk in de vorm van drijfsteen moeten worden hersteld. Vooral aan de zuidzijde is de conditie van de vlakvulling matig. De gemetselde borstwering van keramische steen aan de zuidzijde zou eveneens moeten worden hersteld. Ter plaatse van de topgevels aan de oost- en westzijde komt lichte scheurvorming voor. Oorzaak hiervan is oproestend ijzerwerk van de gordingankers. Aan de noordzijde zou klein onderhoud aan het metselwerk dienen te worden uitgevoerd.

**Ruwbouwtimmerwerk buitenzijde.** De draagconstructie van de gebouwen wordt verzorgd door stalen spanten. Aan de zuid- en noordzijde van de uit twee gebouwen bestaand locomotievenloods, wordt het windverband verzorgd door houten vakwerken waartussen drijfsteen is aangebracht. De houten vakwerken van de secties zijn door middel van stalen strippen aan de spanten bevestigd. Aan de zuidzijde is een groot deel van de houten kolommen aan de onderzijde door verrotting aangetast. Een groot deel van de houten onderregel ontbreekt en is in het verleden door beton vervangen. Tevens is een groot deel van de schoren en horizontale tussendorpels door houtrot aangetast. Aan de zuidzijde zou groot onderhoud aan de houten delen moeten worden uitgevoerd. Aan de noordzijde is de kwaliteit beter. Hier zou kunnen worden volstaan met klein onderhoud.

**Staalconstructie.** Aan de zuidzijde is een groot deel van de stalen basementen extreem door roest / corrosie aangetast. De basementen zouden dan ook moeten worden vervangen.

**Kozijnen/ramen/deuren.** Rondom de loods zouden de kozijnen moeten worden hersteld en de gietijzeren ramen zouden moeten worden behandeld en voorzien van beglazing. Een deel van de gietijzeren ramen is nog op het werk aanwezig. Het is niet bekend of alle ramen er nog zijn. Een deel van de gevelopeningen is dichtgemaakt met plaatmateriaal.

Bouwtechnisch gezien zitten de problemen dus hoofdzakelijk in de metalen draagconstructie, het metselwerk (drijfsteen in de vakvulling) en in de ramen, kozijnen en deuren.

#### **Kosten.**

Indien alle noodzakelijke werkzaamheden als hiervoor genoemd worden uitgevoerd, staat het gehele gebouw er weer technisch goed bij. Dat vergt een bedrag van bijna € 231.000,— (excl. Btw). Hierin zijn ook reeds de kosten opgenomen voor het verwijderen van de 'negatieve bouw historische waarden' oftewel de aanbouw aan de noordzijde en de later aangebracht verdiepingsvloeren.

In deze kosten (raming, zie Bijlage) is met een viertal zaken vooralsnog geen rekening gehouden:

- ◆ Asbestinventarisatierapport en/of sanering van asbesthoudende materialen; het is zeer waarschijnlijk dat in de aanbouw aan de noordwestzijde onder het plafond asbesthoudend dakplaatmateriaal is gebruikt. Voordat de aanbouw zou worden gesloopt, zou dit eerst nader onderzocht moeten worden.
- ◆ Sanering grond; op een klein stukje bestrating na (wat in de gehele loods—ook tussen de rails—moet hebben gelegen), heeft de loods een betonvloer. Afhankelijk van een eventuele nieuwe functie, is sanering wellicht noodzakelijk; er moeten de nodige oliën en andere vloeistoffen door de oorspronkelijke bestrating heen gelekt zijn de grond in. Alleen in het geval van olieverontreiniging kan via SBNS nog door de NS worden gesaneerd. Bij een nieuwe functie waarbij gebruik kan blijven worden gemaakt van de huidige betonvloer en dit uit milieu-oogpunt evenmin vereist is, zou sanering niet nodig zijn. Vanwege dit laatste zijn deze kosten vooralsnog niet in de raming opgenomen.
- ◆ Dak; de locomotievenloods heeft zinken roefendak gehad. Het dak is hersteld en is nu bedekt met bitumen. Het gebouw zou een nog meer authentieke uitstraling kunnen krijgen indien dat zinken dak weer (hersteld) tevoorschijn zou komen. Echter, de inschatting is dat ook al zou er nog wat van dat zinken roefendak aanwezig zijn, dan nog zal dat niet meer bruikbaar zijn. Het zou dus feitelijk een nieuw zinken roefendak betekenen, terwijl er nu een technisch goed dak aanwezig is. Dat zou dus echter ook meer kosten met zich mee brengen, en die zijn hier derhalve niet in de kosten betrokken.
- ◆ Archeologie; indien er ingrepen groter dan 500m<sup>2</sup> plaatsvinden en er zouden alsdan in het karterend archeologisch onderzoek waardevolle vindplaatsen worden aangetroffen, dan is waarderend onderzoek noodzakelijk. De aard van dit eventuele waarderend (vervolg)onderzoek hangt af van het type aangetroffen vindplaats. Aangezien er pas na een eventueel karterend onderzoek iets meer duidelijkheid is, zijn deze kosten hier nog niet opgenomen.





## 5. Ontwikkelingsstudie

### 5.1 Inleiding

Bij het herbestemmingsvraagstuk van de NFLS-loods te Stiens wordt niet alleen gekeken naar het gebouw, maar wordt het gehele perceel, inclusief enkele aanpalende woningen, in de studie betrokken. De opdracht is het onderzoeken van de mogelijkheden om het geheel voor de toekomst een duurzame invulling te geven. De kosten en opbrengsten van de diverse varianten worden in beeld gebracht en getoetst op hun haalbaarheid.

### 5.2. Marktverkenning

#### Stiens

Stiens is het hoofddorp van de gemeente Leeuwarderadeel en heeft ongeveer 8000 inwoners. De gemeente heeft 10.300 inwoners. Stiens ligt op ongeveer 6 km vanaf Leeuwarden. Dit betekent een achterland met ongeveer 100.000 inwoners. Op de website van de gemeente wordt gezegd:

De gemeente Leeuwarderadeel is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor ondernemers die werk willen combineren met de rust en ruimte van het platteland. Door de centrale ligging en de aanleg van de Noordwesttangent, een nieuwe verbindingroute voor de ontsluiting van het noordelijk deel van Fryslân, wordt dit alleen maar beter. In Leeuwarderadeel kun je soms naast je eigen bedrijf wonen.

#### Ondernemen

In het collegeprogramma van de gemeente Leeuwarderadeel wordt het ondernemersbeleid als volgt geformuleerd:

- Samen met de ondernemersvereniging de vestiging van bedrijven en winkels bevorderen, zodat er meer werkgelegenheid komt en het winkelcentrum nog sterker wordt;
- De vier gemeenten in samenwerking met de Middelsee gemeenten en stadsregio verder vorm geven aan de mogelijkheden van recreatie als economische activiteit in de gemeente;
- De komst van recreatiewoningen en zorgrecreatie stimuleren.

Dit beleid is ook van belang voor wat betreft herbestemmingmogelijkheden van de NFLS-loods.

Op dit moment is er volop discussie over een gemeentelijke herindeling. De bevolking heeft zich ondertussen in meerderheid uitgesproken voor aansluiting bij de gemeente Leeuwarden. In welke constructie ook wordt gedacht, Stiens blijft een dorp met regionale functies en zal in alle gevallen onderdeel uitmaken van een groter geheel met meer marktpotentie.

#### Wonen

De discussies over de woonmarkt bewegen zich op verschillende fronten :

- De huidige marktontwikkelingen zetten de woningbouw onder druk;
- doorstroming hapert ;
- de bouwaccnten liggen op de regiokernen en steden;
- Daarenboven lopen nog de ontwikkelingen vanwege de te verwachten krimp;
- De in de gemeente werkzame woningbouwcorporaties hebben op dit moment te maken met een veranderend beleid, waardoor investeringen in nieuwbouw opgeschort, dan wel achterwege blijven.

De conclusie is, dat de woningbouw behoorlijk op slot ligt. Met name in de plattelandsgebieden is dat ook voor dit moment de harde realiteit. In de woonvisie van de gemeente is opgenomen dat voor Stiens Centrum e.o. zorggerelateerd wonen toegestaan is. Dit geldt ook voor het gebied waarover deze rapportage gaat. Het bouwen van levensbestendige, zorggerelateerde woningen past ook in dit beleid. De bewoners kunnen indien nodig gebruik maken van diensten van de dichtbij gelegen zorgcentra.

#### Zorg

In verhouding met andere dorpen kent Stiens een hoge graad van zorg. Dit vindt zijn oorzaak in het verleden. Beleidsmatig is er een sterke werkwijze geweest om zorginstellingen in Stiens te laten huisvesten. Stichting Talant exploiteert hier vele voorzieningen, waaronder Doniastate (kinderboerderij). De (toekomstige) mogelijkheden van Talant kunnen belangrijke stimulansen zijn voor de invulling van de loods en omgeving. Hierbij kan ook gedacht worden aan huisvesting, op verschillende manieren ingevuld. De ontwikkelingen in de zorg (AWBZ en WMO) zijn er wel de oorzaak van dat het op dit moment lastig is een duidelijk en duurzaam beleid uit te zetten voor de komende jaren. Naast de landelijke wet en regelgeving inzake zorg zal ook de gemeente in de toekomst een grotere rol gaan spelen. Stichting Palet exploiteert in de nabijheid een verzorgingstehuis voor senioren. In combinatie hiermee kunnen levensbestendige woningen op termijn gebruikt/bewoond worden in de sfeer van aanleunwoningen.

Door het nieuwe beleid van het scheiden van wonen en zorg in de vergoedingsfeer en de indicaties op basis van de zorg-zwaarte pakketten kan er een extra vraag ontstaan naar kleinere woningen, waarin men zelfstandig kan wonen, wel een extra slaapkamer heeft en gemakkelijk in de buurt zorg apart kan inhuren.

#### **Detailhandel**

De gemeente wil de detailhandel concentreren in het winkelcentrum. Vestiging van detailhandel in loodsen wordt niet gestimuleerd. Het bestemmingsplan voorziet er niet in. Wel zou het mogelijk zijn in de loodsen bijvoorbeeld een tuincentrum onder te brengen, alhoewel dit niet de voorkeur heeft van de gemeente. Hiervoor is ruimte op het bedrijventerrein van Stiens.

#### **Bedrijfsruimte**

De vraag naar bedrijfsruimte staat ook onder druk. Kleinschalige ruimten zijn nog wel redelijk in trek, wonen / werken kan op deze locatie een goede invulling zijn. In het pand de werklocatie, op het perceel parkachtig wonen. De bedrijvigheid dient zich vooral te richten op ambachtelijke, creatieve, ambachtelijke en culturele activiteiten. Voor grote ondernemingen is dit niet een geschikte locatie. In Stiens is aan de noordwest zijde een bedrijventerrein, dat verkeerstechnisch gemakkelijker is te bereiken en, als de nieuwe weg er ligt, ook sneller te bereiken is. Ook kan nog worden gedacht aan een soort bedrijfsverzamelgebouw voor gelijksoortige bedrijven. Bijvoorbeeld kleine zelfstandigen die aanvullende diensten/producten maken.

#### **Horeca**

De horecavoorzieningen zijn, op verschillende wijzen, in het dorp aanwezig. Er lijkt niet direct behoefte aan nieuwe horecavoorzieningen. Horeca lijkt alleen nog mogelijk indien dit gekoppeld is aan de activiteiten die op deze locatie worden ontwikkeld en daarbij een duidelijk stuwende rol hebben. Verplaatsing van horeca is wellicht mogelijk.

#### **Gebiedsontwikkeling**

Het totale gebied is ongeveer 23.000 m<sup>2</sup>. In alle alternatieve herbestemmingen wordt de invulling van het geheel meegenomen. Het gebied zal op een landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoorde wijze worden ingericht. De rij aanpalende woningen van Woon Friesland kunnen worden meegenomen in de gebiedsontwikkeling. Hierbij geldt wel dat Woon Friesland op dit moment geen mogelijkheden ziet om de woningen aan te pakken (slopen en nieuwbouw) vanwege de reeds gememoreerde veranderingen die beleidsmatig op komst zijn. Een ander gegeven dat voor een verdere gebiedsontwikkeling van belang is, is dat een deel van het achter de woningen gelegen perceel in eigendom is van één van de aanwonenden.

### **5.3 Herbestemmen**

De locatie is gunstig gelegen aan de zuidzijde tegen het centrum van het dorp. De logische ligging aan het oude spoortracé geeft goede mogelijkheden op het gebied van bereikbaarheid. Aan de andere zijde van dit tracé ligt het sportcomplex (velden en sporthal). De ligging is ook gunstig in de keten van de Doniastate en Dekemastate. Op de Doniastate is een kinderboerderij gevestigd. Een visie is om bij de herbestemming deze unieke aanknopingspunten te gebruiken.

In een brainstormsessie met deelnemers vanuit verschillende achtergronden zijn de mogelijkheden in beeld gebracht. De deelnemers waren vormgevers, architecten, ambtenaren gemeente, functionaris van een woningbouwcorporatie, de wethouder, voorzitter ondernemersvereniging en stichting SIEF. Hieruit zijn een aantal als realistische te beschouwen suggesties verwerkt in de diverse alternatieven. Er zijn met diverse belanghebbenden gesprekken gevoerd, de bevindingen hiervan zijn in deze rapportage verwerkt.

Bij de ontwikkeling en beoordeling van de diverse alternatieven wordt rekening gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Er vindt een geïntegreerde ontwikkeling plaats van het pand en bijbehorend perceel (ongeveer 2 ha.);
- Het perceel van de naastgelegen loonwerker wordt hierin opgenomen, de opstallen hier worden gesloopt;
- Bij de landschappelijke/stedenbouwkundige invulling moet ook gekeken worden naar de andere historische spoorelementen in de buurt.

#### **Sterkte-zwakke analyse**

Ter beoordeling van de alternatieven is er een SWOT-analyse van het gemaakt.

SWOT-analyse NFLS-loods en omgeving te Stiens

Sterkte	Kansen
Ruim pand, met goede ruimtelijke opzet Gunstige ligging ten opzicht van het centrum van Stiens Creatieve spannende indeling mogelijk, interieur pand nodigt uit tot creativiteit Aanwezigheid voldoende parkeerplaatsen De loods is eenvoudig in te delen in meerdere ruimten De grootte van het perceel De ligging t.o.v. het sportcomplex De ligging aan de oude spoortracé. Nabijheid senioren voorzieningen	De gunstige ligging t.o.v. het dorp en de verbindingen met Leeuwarden Een achterland in de directe omgeving met ruim 100.000 inwoners De aanwezigheid van andere lokale attracties Het gebruik van de oude tracé t.b.v. fietsen en wandelen Bestemmingsplan De aanwezigheid van de zorgorganisaties Talant en Pallet Beschikbaarheid ISV III
Zwakte	Bedreigingen
Grootte pand, hoogte Energievreter, niet geïsoleerd Slecht onderhouden Slecht onderhouden uitstraling Bereikbaarheid, ligt in woonwijk	Aanbod bedrijfspanden/ leegstand in regio Bestemmingsplan, afhankelijk alternatief De huidige conjunctuur, zijn er ondernemers te vinden Bestuurlijke/ beleidsmatige/ politieke wensen/ eisen aangaande het te voeren beleid van de woningbouwcorporaties en zorginstellingen

De perceelgrootte bedraagt ongeveer 23.000 m2. Het pand heeft een oppervlakte van ongeveer 1800 m2.

**5.4. Alternatieven**

De alternatieve mogelijkheden voor het pand en het gebied kunnen op verschillende manieren aan elkaar worden gekoppeld. In principe kunnen de beide onderdelen afzonderlijk van elkaar worden herbestemd. In sommige alternatieven versterken de functies elkaar. In onderstaande alternatieven zijn enkele invullingen op hoofdlijnen aangegeven. Deze geven mogelijke oplossingsrichtingen aan. Door de investeringen en exploitatie van de alternatieven apart voor het pand en buitenterrein weer te geven kunnen, al naar de oplossingsrichting, ook ander combinaties ontwikkeld en beoordeeld worden.

In de stedenbouwkundige schets zijn ook de woningen van Woon Friesland meegenomen. In de calculaties is alleen rekening gehouden met bebouwing op het perceel van NS.



### Alternatief I-pand: leisure/recreatie/ horeca

In dit alternatief wordt het geheel aangewend voor Leisure activiteiten. Er is een verband tussen de binnen en buitenactiviteiten. Het pand wordt ingericht voor een aantal passende functies, die naast elkaar kunnen worden gebruikt. Door jong en oud. Ter ondersteuning dient er een gebruiksgerichte horeca aanwezig te zijn. Binnen kunnen al dan niet gecombineerd de volgende activiteiten plaats vinden:

- Money-donkey
- Zandbak
- Klimwand
- Squashhal
- Indoor speelgelegenheid
- Evenementenruimte
- Museumachtige invullingen

Op het buitenterrein zijn ook diverse passende activiteiten op te zetten :

- Pitch en putt
- Survivalbaan
- Speeltuin
- Bootcamp, nieuwe fitness in de buitenlucht
- Behendighedsbaan m.b.v. elektromotoren

Het geheel vraagt ook een ondersteunende horecagelegenheid. Een invulling op deze manier sluit prima aan bij de reeds aanwezige sportvoorzieningen aan de andere zijde van het spoortracé.



De opzet van alternatief I kan mede worden gezien in het verlengde van een aantal attracties die nu reeds in Stiens en omgeving worden geëxploiteerd. Doniastate (de kinderboerderij), Dekemastate (historische state) en Martenastate (buitenplaats met verschillende functies, túnmanswente), zijn hiervan de bekendste voorbeelden.

De inrichting van de locomotievenloods kan multifunctioneel zijn, zodat naast de genoemde activiteiten er ook geschikte ruimte is voor andere activiteiten. Er kunnen dan ook meerdere exploitanten zijn die samen zorg dragen voor een boeiend en spannend aanbod.

Het spoorweg tracé kan een invulling krijgen die ondersteunend werkt aan deze bestemmingen. Het aanleggen van wandel en fietspaden is een logische aanpassing. Indien deze goed aansluiten op dergelijke voorzieningen in Leeuwarden kunnen ze een grote rol spelen in het aantrekken van bezoekers. Het beheer van deze invulling van de loods kan worden verricht vanuit de zorghoek (in analogie met Doniastate) maar kan ook particulier worden opgepakt. Het voordeel van invulling via bijvoorbeeld Talant is, dat het goed past bij reeds aanwezige exploitatie van de Doniastate en zij de ervaring hebben dit type bedrijf te exploiteren. Op dit moment is er beleidsmatige discussie over de toekomstige werkwijze van zorginstellingen, waardoor het onduidelijk is hoe zij in de toekomst met dit type bedrijfsactiviteiten kunnen omgaan.

### Alternatief II -pand : wonen/werken

Het geheel wordt puur ingericht voor wonen / werken. De activiteiten passen dan in de bedrijfscategorieën 1 en 2. De nadruk kan worden gelegd op ambachtelijke, creatieve bedrijven.

Een variant hierop is het inrichten van het pand voor meerdere kleinere bedrijven en organisaties, gericht op ambachtelijke, creatieve en culturele activiteiten. Bij elke unit hoort een (bedrijfs)woning die wordt gesitueerd in het park. Dit alternatief is niet doorgerekend, maar is wel te herleiden uit de beschikbare cijfers.

Nadeel van dit alternatief is, dat het pand niet optimaal is ingevuld en daardoor moeilijk rendabel te krijgen is.



### Alternatief III : grote bedrijfsruimte

In dit alternatief wordt het pand volledig ingericht als bedrijfsruimte en kan dan in zijn geheel, inclusief het perceel gebruikt worden. Als voorbeelden zijn genoemd tuincentrum, paardencentrum.

Bijgaande tekening laat een combinatie zien van een grote ruimte , geschikt voor een winkel (paardensector?) en stalingsruimte. Compleet met buitenbak. Nadeel van dit alternatie is, dat er in Stiens recentelijk een hippisch centrum is gerealiseerd.



### Alternatief Buitenterrein

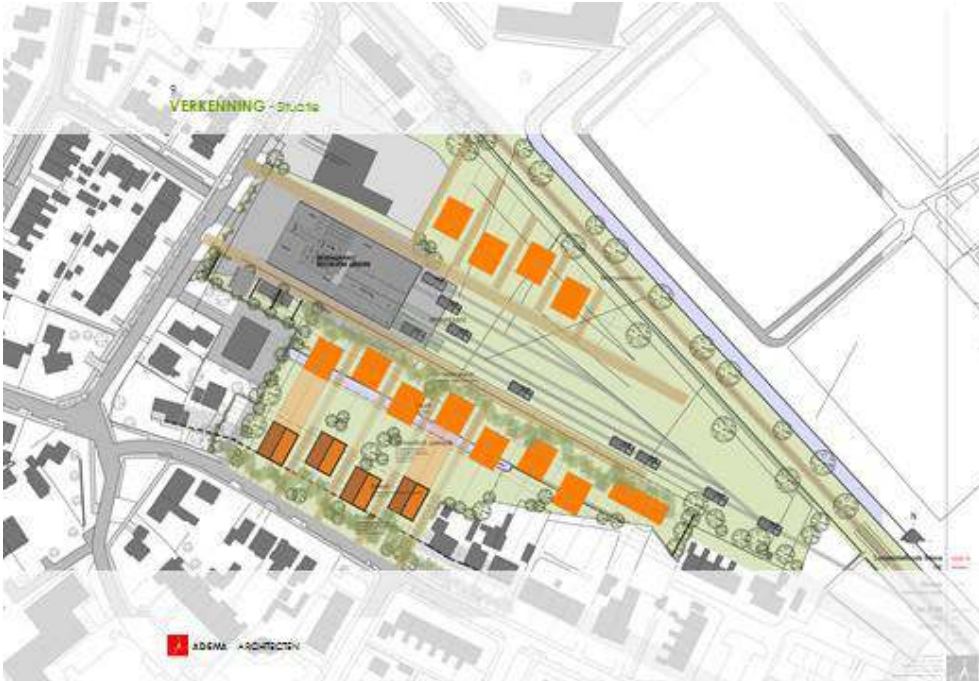
Er is een alternatieve invulling van het buitenterrein waarbij het van belang is deze in relatie te zien met de invulling van het pand. Ook de strategische ligging in het dorp geeft richting aan de mogelijkheden. Er is een alternatief uitgewerkt waarbij het terrein wordt gebruikt voor wonen en recreatieve doeleinden. Het gebied krijgt, zeker in relatie met alternatief 1 voor het pand, een dynamische invulling, een open karakter en stedenbouwkundig gezien een mooie parkachtig geheel passend bij de omgeving. De voorziende sluit aan bij de historische invulling van het gebied ten tijde van de nog operationele treinvoorzieningen.. De ontsluiting van het gebied vindt plaats vanaf Lutskeydk.



De woningen kunnen vanuit verschillende invalshoeken worden benaderd, zorg gerelateerde woningen (bijvoorbeeld 'kangerowoningen'), bedrijfswoningen, verblijfseenheden voor organisaties als Talant. De accenten kunnen, al naar gelang de behoefte, anders worden gelegd. In het alternatief is uitgegaan van 24 woningen en een tiental recreatieverblijven.

Er is niet gekeken naar het alternatief om het terrein te laten zoals het is of in te richten als park, omdat dit in exploitatie technische zin niet realistisch is en bovendien het perceel als inbreidingslocatie zeer gunstig ligt.

Dit is een enkel alternatief. De calculatie laat zien dat dit alternatief niet haalbaar is en er zal dus gezocht moeten worden naar een optimalisatie mogelijkheid. Vanuit de analyse is het wel het meest logisch in deze programmatische richting verder te ontwikkelen.



### 5.5. Kosten- en exploitatieraming

De berekeningen zijn voor het pand en het buitenterrein apart opgezet. Voor het pand zijn de doorrekeningen voor drie alternatieven gemaakt. De investeringen op het buitenterrein gaan uit van één model, namelijk de combinatie wonen en recreatie. In de berekeningen is uitgegaan van een grondwaarde, die gebaseerd is op de door de NS getaxeerde prijs. (€ 1.000.000,00). De bepaling van de grondprijs per m<sup>2</sup> is gegeven in onderstaande tabel.

berekening kosten grond		
gewenst opbrengst perceel	€ 1.000.000,00	
perceelgrootte in m,2	23000	
prijs per meter	€ 43,48	
, incl. 6% overdrachtsbelasting	€ 46,09	€ 46,00

Deze zijn naar rato van de benodigde m<sup>2</sup> per alternatief verdeeld. Er is in de cijfermatige benadering geen rekening gehouden met eventuele sloopkosten van het pand. Dit heeft ook te maken met de opdracht, waarbij behoud van het pand een randvoorwaarde is. De investeringen zijn gebaseerd op indicatieve begrotingen van Adema Architecten. Het pand is opgevoerd tegen een waarde van € 1,00, met andere woorden wordt om niet geleverd. Hierbij dient nog wel rekening gehouden te worden met de fiscale gevolgen. Fiscale risico's zijn wel voor koper.

## Berekening investeringen pand, alternatieven

overzicht investering, financiële dekking, onrendabele top locomotievenloods					
investeringen	pand				
basis		alternatief 1	alternatief 2	alternatief 3	
	m2	leisure/recreatie	wonen/werken	bedrijfsruimte	
<b>grondkosten</b>					
aanschaf grond , incl. 6% k.k.	10000	€ 460.000	€ 460.000	€ 460.000	€ 460.000
terreinvoorzieningen	5000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000	€ 250.000
sub-totaal		€ 710.000	€ 710.000	€ 710.000	€ 710.000
<b>restaurantiekosten</b>					
restaurantie	vlgs rapport	€ 230.000	€ 230.000	€ 230.000	€ 230.000
onvoorzien	basis rapportage	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 50.000
sub-totaal		€ 280.000	€ 280.000	€ 280.000	€ 280.000
<b>bouwkundig</b>					
horecavoorziening bouw		€ 500.000			
horecavoorziening installaties		€ 250.000			
kegelhal		€ 94.500			
speelhal		€ 120.750			
klimhal		€ 154.000			
5 woon/werkunits			€ 1.100.000		
bedrijfsruimte, excl. inrichting				€ 500.000	
sub-totaal		€ 1.119.250	€ 1.100.000	€ 500.000	
<b>totaal</b>		€ 2.109.250	€ 2.090.000	€ 1.490.000	
bijkomende kosten	21,0%	€ 442.943	€ 438.900	€ 312.900	
<b>totaal</b>		€ 2.552.193	€ 2.528.900	€ 1.802.900	
btw	21%	€ 535.960	€ 531.069	€ 378.609	
<b>totale investering</b>		€ 3.088.153	€ 3.059.969	€ 2.181.509	
<b>financiering</b>					
subsidie prov. Fryslan	50%	€ 139.150	€ 139.150	€ 139.150	
<b>nog te financieren, ex BTW</b>		€ 2.413.043	€ 2.389.750	€ 1.663.750	
geschatte huuropbrengsten		€ 144.000	€ 98.000	€ 90.000	
factor		10	14	10	
marktconforme huurwaarde		€ 1.440.000	€ 1.372.000	€ 900.000	
<b>onrendabele top</b>		€ 973.043	€ 1.017.750	€ 763.750	

De restaurantiekosten zijn gebaseerd op de werkzaamheden die moeten worden uitgevoerd om het pand in zijn huidige hoedanigheid weer op verantwoord bouwtechnisch niveau te krijgen. Aanpassingen aan het pand vanwege alternatieve invullingen, zijn niet in de restaurantiekosten opgenomen.

De investeringen zijn gebaseerd op informatie uit vergelijkbare (project)onderdelen. In geval van wonen is de BTW niet verrekenbaar. Er is vanuit gegaan dat er een nieuwe provinciale regeling komt waarbij 50 % van de restaurantiekosten subsidiabel is.

Voor alle drie alternatieven geldt dat er een grote onrendabele top is. Op basis van de huidige marktomstandigheden lastig, maar het verleden heeft geleerd dat geen onneembare horden zijn.

Geen van de alternatieven is op dit moment rendabel. De gepresenteerde alternatieven en ervaringen uit het verleden hebben geleerd, dat met creativiteit er mogelijk wel een haalbaar plaatje gepresenteerd kan worden. Dit biedt op voorhand niet direct het vertrouwen om één van bovenstaande alternatieven nader te onderzoeken. Maar dat er gezocht moet worden naar een mix van voorzieningen die wel kan zorgen voor een rendabele exploitatie, is duidelijk.

Het buitengebied kent een mix van wonen en recreatie. Een stedenbouwkundige inrichting die past en aansluit bij de omgeving wonen en sport. De investeringen zijn op dit beeld ingezet.

### Investeringen buitenterrein, wonen en recreatie.

overzicht investering, financiële dekking, onrendabele top buitenterrein				
investeringen				
basis		recreatie		woningen
<b>grondkosten recreatie</b>	m <sup>2</sup>			
aanschaf grond , incl. 6% k.k.	6000	€ 276.000,00		
bouwrijp maken	6000	€ 300.000,00		
<b>grondkosten wonen</b>				
aanschaf grond , incl. 6% k.k.	7000			€ 322.000,00
bouwrijp maken	7000			€ 350.000,00
sub-totaal		€ 576.000,00		€ 672.000,00
<b>bouwkundig</b>	prijs/stuk			
10 recreatiewoningen	€ 85.000	€ 850.000,00		
24 woningen	€ 106.000			€ 2.544.000,00
sub-totaal		€ 850.000,00		€ 2.544.000,00
<b>totaal</b>		€ 1.426.000,00		€ 3.216.000,00
bijkomende kosten	21,0%	€ 299.460,00		€ 675.360,00
inclusief 5 % onvoorzien				
<b>totaal</b>		€ 1.725.460,00		€ 3.891.360,00
btw	21%	€ 362.346,60		€ 817.185,60
<b>totale investering</b>		€ 2.087.806,60		€ 4.708.545,60
financiering				
<b>nog te financieren, ex BTW</b>		€ 1.725.460,00		
<b>nog te financieren, incl. BTW</b>				€ 4.708.545,60
geschatte huuropbrengst		€ 80.000		€ 201.600
factor		10		14
marktconforme huurwaarde		€ 800.000		€ 2.822.400
<b>onrendabele top</b>		€ 925.460,00		€ 1.886.145,60
<b>koopsom woning (24 eenheden)</b>				€ 196.189,40

Ook voor het buitenterrein wordt voorsnog een grote onrendabele top voorzien. Voor de ontwikkeling van het buitenterrein is het niet acceptabel om genoeg te nemen met een negatief resultaat. Het gepresenteerde plan moet verder worden uitgewerkt om tot een rendabel plan te komen. Wel toont bovenstaande berekening aan, dat de ontwikkeling van het buitengebied niet gemakkelijk zal zijn en dat medewerking van de gemeente zeer gewenst is om dit terrein te kunnen ontwikkelen tot een goede (zorggerelateerde) woonwijk. Kansen om de investeringen af te toppen liggen mogelijk in het ISV3- traject.

### Subsidies

#### Provincie Fryslân

De provincie Fryslân heeft in 2012 de "Stimuleringsregeling monumenten 2012" ingesteld. Deze subsidieregeling is een uitloei van de provinciale [Nota Erfgoed 2010-2013](#). Nieuw is dat ook aan restauratie in combinatie met herbestemming aandacht wordt besteed. Het provinciebestuur wil de restauratie met het vernieuwend hergebruik van karakteristieke gebouwen stimuleren. Daarom wordt er voor restauraties in combinatie met herbestemming 1 miljoen euro beschikbaar gesteld. In 2012 kon subsidie worden verstrekt aan restauratie van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in het bezit van een gemeentelijke subsidie. In 2013 zal dit naar alle waarschijnlijkheid weer zo zijn. Bijna 1,5 miljoen van het beschikbare bedrag is rijksgeld waarvan de provincie mag bepalen hoe het wordt ingezet voor de restauratie van rijksmonumenten. Zo worden subsidiestromen gebundeld en doelmatig ingezet. Deze regeling kan alleen worden toegepast voor de restauratiewerkzaamheden. Voorwaarde is dat het pand of rijksmonument of gemeentelijk monument of als karakteristiek pand staat aan gemerkt het bestemmingsplan. Het pand wordt in het bestemmingsplan wel als karakteristiek aangemerkt. Dan kan waarschijnlijk wel een aanvraag worden ingediend, als de huidige regeling wordt verlengd naar 2013. Er kan nu nog geen antwoord worden gegeven of de bijdrage ook daadwerkelijk wordt verstrekt.

### ISV3

Een belangrijk nieuwe subsidieregeling is ISV3. De herbestemming van onderhavig gebied valt binnen de doelstelling van het beleid zoals aangegeven in het Provinciaal Beleidskader Stedelijke vernieuwing 2012-2015. Aan de uitwerking wordt nog gewerkt, maar zou kansen kunnen bieden.

## 5.6. Risicoanalyse

Het is een ambitieus project waaraan veel risicovolle elementen ingesloten zijn. De risico's liggen op verschillende niveaus. De belangrijkste liggen echter in het voortraject; het traject van planontwikkeling en financiering. Daarna zijn er de gebruikelijke risico's die inherent zijn aan het realisatieproces.

De risico's:

- Het vinden van particuliere (samenwerkende)initiatiefnemers, die in staat zijn de plannen tot uitvoering te brengen;
- Het verkrijgen van een wijziging van het bestemmingsplan inzake het wonen en werken;
- Het verkrijgen van bezwaren uit de omgeving;
- Het verkrijgen van de benodigde financieringen; de subsidieregelingen kunnen niet worden toegepast;
- De huidige eigenaar stelt eisen aan de overdracht van het perceel, waardoor realisatie van de plannen niet door gaan, in de tijd verschuiven.
- Vertraging van de plannen leiden tot hogere investeringen, waardoor haalbaarheidsdrempel wordt verhoogd.
- De restauratie van het pand leidt tot onvoorziene, verborgen bouwkundige problemen.
- De bodemverontreiniging in het pand is nog niet in beeld, kan dus tegenvallen.
- Door vertragingen, aanpassing van de plannen ontstaan hogere investeringen met daaraan gekoppeld hogere kapitaallasten, waardoor exploitatie nog verder negatief wordt beïnvloed.

## 6. Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Conclusies

Op basis van de herbestemmingsverkenning en de diverse gesprekken kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- ◆ **De locomotievenloods heeft een hoge cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een sociaaleconomische, geografische en typologische ontwikkeling, met intrinsieke architectuurhistorische waarden.**
- ◆ **Het pand heeft in zijn huidige hoedanigheid binnen veel van zijn oorspronkelijke waarden verloren, maar is desalniettemin wel karakteristiek.**
- ◆ **Het pand is nog redelijk uniek in zijn soort.**
- ◆ **Het pand kent een matige staat van onderhoud, waardoor er een hoge investering nodig is om dit recht te zetten.**
- ◆ **Het pand en bijbehorend gebied ligt op een gunstige, zo niet strategische plek in Stiens, het is in feite een overgangsgedebied tussen het dorpscentrum en het sportgebied.**
- ◆ **Het gebouw biedt veel mogelijkheden voor herbestemmen op verschillende gebieden. De beschikbare ruimte maakt dit qua hoogte en breedte mogelijk.**

- ◆ **Het pand en de inrichting van het terrein erom heen biedt een uitstekende kans om het dorp Stiens in kwalitatieve zin te versterken, passend in het geformuleerd overheidsbeleid.**
- ◆ **Het herbestemmen van pand en terrein vraagt creativiteit, moed en subsidies.**
- ◆ **De herbestemming geeft mogelijkheden voor ondernemers met lef en goed ondernemerschap.**
- ◆ **Het eventuele opgaan van de gemeente Leeuwarderadeel in de gemeente Leeuwarden geeft een autonome , onmerkbare groei van het marktpotentieel.**
- ◆ **De investeringen zijn aan de hoge kant. Toch biedt een aantal alternatieven realistische mogelijkheden kansen tot herbestemming.**
- ◆ **Aftopping van de investeringen en/of verlaging van de grondprijs om tot duurzame exploitatie te komen is noodzakelijk.**
- ◆ **Het zoeken naar een realistisch plan is noodzakelijk. De gepresenteerde plannen zijn nog onvoldoende geoptimaliseerd.**

## 6.2. Aanbevelingen

Op basis van deze rapportage en het inschatten van de kansen en mogelijkheden is het alternatief waarbij het pand geschikt wordt gemaakt voor Leisure/recreatie/horeca, een startpunt om voor het pand te kijken naar de planontwikkeling voor een herbestemming. Ten aanzien van het terrein zal nog gezocht moeten worden naar een haalbaar plan alvorens gestart kan worden met de verder ontwikkeling. Duidelijk is wel dat (zorg gerelateerd) wonen in relatie met een herbestemming van de loods een goede combinatie is. Hiervoor zullen partners gezocht moeten worden. Dit kan gebeuren zowel met zorginstellingen, zoals Talant, maar ook met andere particuliere ondernemers. Een belangrijke factor van betekenis is de unieke ligging van het pand en het terrein.

Voor de voortgang gelden dan de volgende aanbevelingen:

- ⇒ **De eigenaar en de gemeente , als belangrijkste partners in de ontwikkelingsfase, moeten snel besluiten of zij mogelijkheden zien in de voorgestelde ontwikkelingsplannen;**
- ⇒ **De eigenaar bepaalt of zij het zelf gaan doen of overdragen aan een ontwikkelaar;**
- ⇒ **De uitvoering van de plannen vereist aftopping van de investeringen;**
- ⇒ **De ontwikkelingen worden door de markt gestuurd, het snel vinden van die marktpartijen is noodzakelijk.**
- ⇒ **De huidige conjunctuur is een lastige om plannen te maken, echter er komt een tijd dat deze plannen uitvoerbaar zijn. Denk aan de toekomstige potentiële mogelijkheden van de nieuwe gemeente Leeuwarden.**

Al met al kan uit deze eerste fase (omvattende initiatief-oriëntatie en definitie fasen) in het herbestemmingvraagstuk de conclusie getrokken worden dat er potentie in dit plan zit en dat er mogelijkheden zijn om tot ontwikkeling te komen. Gezien toekomstige marktontwikkelingen, nieuwe subsidieregelingen en aanwezige marktpotentie , is het verstandig en zinvol om in aansluiting op deze haalbaarheidsstudie met de verdere planuitwerking te beginnen zodat de markttechnische haalbaarheid kan worden ingevuld en bestuurlijk het bestemmingsplan kan worden ingevuld. Dit kan voor de beide delen (pand en buitenterrein) afzonderlijk gebeuren.



**Bijlagen:**

- **Verantwoording**
- **Bouwtechnische opname; inspectierapport nr. 012-4301 (W.M. de Graaf Bouwinspecties)**
- **Kostenraming loods**

## Verantwoording

Ten behoeve van dit project zijn gesprekken gevoerd met diverse deskundigen en marktpartijen.

In de start fase is er een sessie geweest waarbij gekeken is naar mogelijke invullingen.

Deelnemers:

dhr. O. Krist	OK Business Services
dhr. S. Adema	Adema Architecten Dokkum
dhr. G. van Keulen	Wonen Noordwest Friesland
dhr. A. van der Schaaf	Architectenbureau Van der Schaaf
dhr. J. Baltjes	Ondernemersvereniging Leeuwarderadeel
dhr. D. Van Weezel Errens	Provincie Fryslân
dhr. D. Bloemhof	SMF
dhr. J. Lottgering	SIEF
mw. M. Van der Griendt-Slobbe	NS
mw. A. Flaming	Gemeente Leeuwarderadeel
mw. A. Wachter	Gemeente Leeuwarderadeel
dhr. M. Adema	Stichting DBF
dhr. A. van der Broek	Stichting DBF

Daarnaast zijn er nog individuele gesprekken geweest met functionarissen van respectievelijk Wonen Noord West Friesland , Woon Friesland en Talant.

Voor de stedenbouwkundige en kostentechnische uitwerking van de plannen is nauw samengewerkt met Architectenbureau Adema.