



Nieuwe bestemmingen voor 12 Rotterdamse brugwachtershuisjes

inventarisatie, kansen, knelpunten & maatregelen

april 2025



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Brugwachtershuisjes in Rotterdam	4
a. Overzicht van de 12 onderzochte brugwachtershuisjes	
b. Aandacht voor brugwachtershuisjes in Rotterdams beleid	
2. Technische en historische inventarisatie van 12 brugwachtershuisjes	8
a. Beschrijving opdracht met verschillende onderdelen	
b. Werkwijze en gebruikte documenten	
3. Mogelijkheden voor hergebruik	9
a. Samenvattend de bevindingen over de bouwkundige kwaliteit, omvang, technische installaties, voorzieningen, veiligheid en relatie met omgeving	
b. Schema met alle kenmerken van de geïnterpreteerde brugwachtershuisjes	
4. Kansen, knelpunten en maatregelen	14
a. Overzicht van kansen, knelpunten en maatregelen hergebruik per huisje	
b. Praktijkvoorbeelden uit andere steden ter inspiratie	
c. Enkele voorbeelden van ingrepen met het oog op de veiligheid	
5. Conclusies & aanbevelingen	21
Bijlagen	
A. Overzicht per huisje: checklist, achtergrondinformatie, tekeningen, plattegrond en beeld	
Achterhavenbrug - Admiraliteitsbrug - Beukelsbrug - Doenbrug - Jan Kuitenbrug - Koninginnebrug - Oostbrug - Landhoofd Oude Willemsbrug	
B. Indicatie directe kosten van een aantal benodigde maatregelen	
C. Portfolio Stichting Brugwachtershuisjes	

Colofon

De inventarisatie is in opdracht van de gemeente Rotterdam uitgevoerd door Stichting Brugwachtershuisjes.

Uitvoering en rapport: Marjan van Gerwen en Lotti Hesper

Foto's: Stichting Brugwachtershuisjes, Google Maps | Wirdumerpoortbrug, Blauwpoortsbrug, Orthenbrug en Engelenburgerbrug door gebruikers brugwachtershuisjes

April 2025



Inleiding

De opdracht tot inventarisatie van twaalf Rotterdamse brugwachtershuisjes heeft als doel de gemeente inzicht te geven in de kansen en knelpunten van herbestemming van de brugwachtershuisjes. Ook moet de opdracht de belangrijkste maatregelen in kaart brengen die nodig zijn om goede en veilige randvoorwaarden voor ander gebruik en nieuwe gebruikers te garanderen.

De opdracht is uitgevoerd door Stichting Brugwachtershuisjes. De stichting zet zich sinds 2012 landelijk in voor herbestemming van brugwachtershuisjes die niet of nauwelijks meer in oorspronkelijke functie worden gebruikt.

In dit rapport gaan we in hoofdstuk 1 in op de Rotterdamse brugwachtershuisjes in het algemeen en hoe er tot nu toe in beleid en programma's van verschillende beleidssectoren aandacht aan wordt besteed en welke kansen liggen voor een integrale aanpak in de toekomst. Hoofdstuk 2 beschrijft de opdracht en de werkwijze die we voor de inventarisatie hebben toegepast. In hoofdstuk 3 gaan we in op de verschillende mogelijkheden van hergebruik op grond van een aantal belangrijke onderzochte aspecten. Hoofdstuk 4 schetst per huisje de kansen en knelpunten voor hergebruik en de belangrijkste maatregelen die moeten worden genomen. Van enkele maatregelen geven we een voorbeeld van de toepassing alsook een aantal praktijkvoorbeelden van herbestemming van brugwachtershuisjes in andere steden. Het rapport ronden we af met conclusies over de kansen en knelpunten ten aanzien van hergebruik en een aantal aanbevelingen om het vervolgtraject zorgvuldig voort te zetten. In bijlage A zijn alle formulieren van de huisjes opgenomen met korte beschrijvingen van de aspecten die zijn onderzocht en tekeningen en plattegronden van de huidige situatie en mogelijke aanpassingen. Bijlage B geeft een globale indicatie van een aantal kosten van maatregelen.



Namens Stichting Brugwachtershuisjes,
Marjan van Gerwen
Lotti Hesper

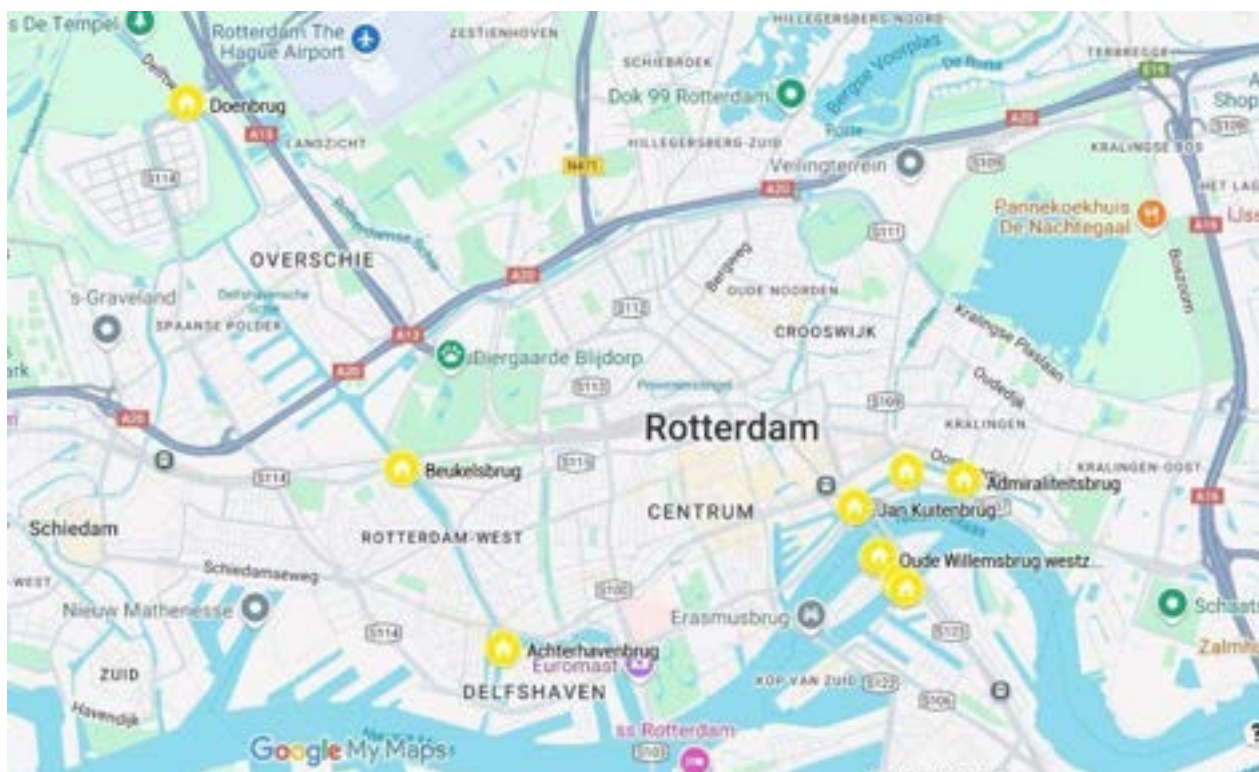


1. Brugwachtershuisjes in Rotterdam

1a. Brugwachtershuisjes in Rotterdam

De gemeente Rotterdam telt 22 brugwachtershuisjes (en 2 sluishuisjes). Samen vertellen ze het verhaal van de groei en ontwikkeling van de stad en het water, vanaf de tweede helft van de 19e eeuw tot nu. De ligging, architectuur en techniek in en om ieder brugwachtershuisje zijn kenmerkend voor de perioden waarin ze zijn ontworpen en gebouwd, ongeveer tussen 1870 en 1990.

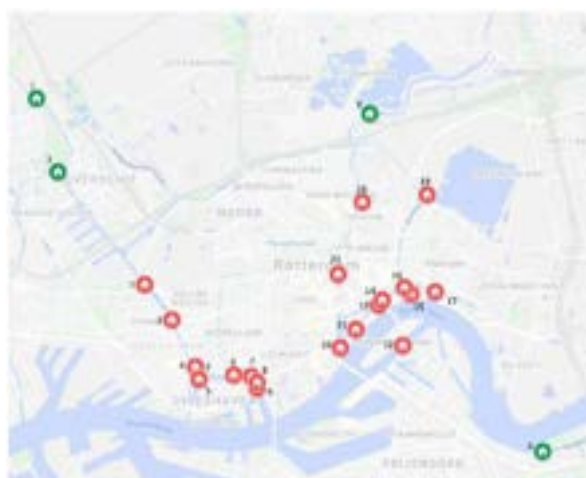
Langs een lint van bijna 20 kilometer zijn deze waterparels te ontdekken. De meeste brugwachtershuisjes liggen aan bruggen bij voormalige binnenstedelijke havens van Rotterdam zoals de Achterhavenbrug, Oostbrug en Admiraliteitsbrug of de waterlopen zoals de Delftse en Delfhavense Schie. De bediening van de bruggen gebeurt over het algemeen op afstand, waardoor het merendeel van de huisjes het grootste deel van de tijd 'leeg' staat.



De bovenstaande overzichtkaart toont de twaalf Rotterdamse brugwachtershuisjes van deze inventarisatie opdracht.

Van deze twaalf Rotterdamse brugwachtershuisjes (horend bij acht bruggen) zijn de technische, (cultuur)historische en omgevingsaspecten geïnventariseerd om aan de hand hiervan de kansen en knelpunten voor herbestemming in kaart te brengen.

Het kleine kaartje rechts laat alle brugwachtershuisjes en twee sluishuisjes in Rotterdam zien.



Van oost naar west gaat het om de volgende brugwachtershuisjes:

Admiraliteitsbrug - Oostbrug - Jan Kuitenbrug - Landhoofd Oude Willemsbrug - Koninginnebrug -
Achterhavenbrug - Beukelsbrug – Doenbrug.



Admiraliteitsbrug



Oostbrug



Jan Kuitenbrug



Achterhavenbrug



Landhoofd Oude Willemsbrug W



Landhoofd Oude Willemsbrug O



Beukelsbrug



Koninginnebrug ZW en NW



Koninginnebrug NO en ZO



Doenbrug



1b. Aandacht voor brugwachtershuisjes in Rotterdams beleid

Beleidsmatig vallen brugwachtershuisjes in de meeste steden (nog) tussen wal en schip. De vaak onder architectuur ontworpen huisjes, die met de brug de technische en esthetische standaard van die periode zichtbaar maken, doen logischerwijs vooral dienst in hun technische functie gericht op het verkeer over de brug en het verkeer over het water. Onderhoud aan de brugwachtershuisjes wordt gekoppeld aan (groot) onderhoud aan de brug. De waardering voor hun sociale functie en als (cultureel) erfgoed volgt vaak pas later, als ze niet meer hun oorspronkelijke functie hebben.

Het is daarom niet gek dat in de afgelopen 22 jaar brugwachtershuisjes in gemeentelijke raadsstukken alleen naar voren komen in relatie tot aanstaande bouw- of sloopplannen en beschermd stadsgezicht. Er wordt in 2003 gesproken over een plan 'Inhaalslag Brugwachtershuisjes' ter vervanging van een aantal brugwachtershuisjes. Dit plan kon niet worden achterhaald.

Rond 2010 ontstaat er meer aandacht voor andere functies en duurzame herbestemming van brugwachtershuisjes. Naast tijdelijke kunstprojecten in verschillende huisjes zoals in 1980, De Gedroomde Vriend, Anne Mieke Backer (voormalige Willemsspoorbrug), of in 2017 Levend Licht, Maria Vera (Koninginnebrug) komen er ook andere initiatieven en verzoeken voor ander of meervoudig gebruik van 'leegstaande' brugwachtershuisjes.

Van recenter datum zijn de cultuurhistorische verkenningen van gebieden (van cultuurhistorische waarde) als voorbereiding op nieuwbouw of herstructurering waarin ook aandacht wordt besteed aan de brugwachtershuisjes die in die omgeving staan. (Op basis van Stadsvisie Rotterdam 2030 en B&W besluit 2007).

In 2012 ontstond ook het contact met de Stichting Brugwachtershuisjes voor behoud en herbestemming van het huisje aan de Lage Erfbrug. Van 2013-2018 had Stichting Brugwachtershuisjes het huisje via een bruikleenovereenkomst in beheer als expositieruimte en als mini-concertpodium voor derden. Het was alleen toegankelijk als de brug niet werd bediend. Na een langdurige en gezamenlijke inspanning van de gemeente, de Delfshaven Coöperatie en de Stichting Brugwachtershuisje om de voordeur buiten de slagbomen te plaatsen, was dit gemeentelijke monument in 2019 geschikt voor een nieuwe functie. De toegang via de nieuwe voordeur garandeert een veilig gebruik van het huisje, ook als de brug open staat. De kiosk Lil's Delfshaven startte in 2019 als koffiekiosk waar ook Delfshavense producten werden verkocht. Vanaf dat moment werd Stichting Brugwachtershuisjes beheerder van het huisje om het aan derden in gebruik te geven. Sinds 2013 is ook het brugwachtershuisje aan de Zaagmolenbrug in beheer bij de Stichting. Dit is een vaste brug en gaat niet meer open, dus maatregelen voor veilige toegankelijkheid spelen hier niet. Dit huisje doet dienst als expositieruimte van kunstprojecten. Sinds 2 jaar houdt Hans van Weel er met World Port Clean Up kantoor en is het het startpunt voor suptochten over o.a. de Rotte.

De bovengenoemde voorbeelden van de brugwachtershuisjes aan de Lage Erfbrug en de Zaagmolenbrug laten zien dat de aandacht voor de sociale, maatschappelijke en culturele waarde van de huisjes van het papier in praktijk wordt gebracht. Met het vooruitzicht dat herbestemming van meerdere Rotterdamse huisjes in het vooruitzicht ligt, is het goed om de raakvlakken met andere beleidsterreinen - dan alleen stadsbeheer- te zoeken en te benutten. Een integrale benadering van herbestemming van brugwachtershuisjes blijkt in de ervaring van de Stichting niet alleen inspirerend maar zorgt ook voor een groter draagvlak en draagkracht onder Rotterdammers.

Hieronder enkele beleidsterreinen en -programma's die wij adviseren te betrekken bij het vervolgtraject. De meeste bieden ook subsidiemogelijkheden voor (buurt)initiatieven en/ of projecten:



Stadsontwikkeling: Wateratlas Binnenstedelijke Nieuwe Maas

In 2024 is de Wateratlas Binnenstedelijke Nieuwe Maas vastgesteld. Het eerste ruimtelijk beleid over gebruik, beleving en inrichting van het water, de kades en de oevers. De Agenda van deze Wateratlas richt zich op plannen en ontwikkelingen tot 2040. Er is ook een aparte wateratlas voor de Rotte.

<https://marcovermeulen.eu/nl/projecten/wateratlas+binnenstedelijke+nieuwe+maas>

Duurzaamheid: Rotterdam Circulair

Projectplan 2023 - 2026 met als doel bewuster omgaan met de 'grondstoffen' die Rotterdam rijk is. Aan de hand van wijkinitiatieven, horeca, actieve bewoners en fysieke ingrepen, de stad groener, schoner en gezonder maken en de economie te versterken.

www.rotterdamcirculair.nl

Kunst en Cultuur: Cultuur Dichtbij

Cultuur Concreet voert namens de gemeente het beleid uit om cultuur in alle wijken van de stad te ondersteunen en stimuleren. Een van de programma's is de 'Lokale Culturele Programmering' voor culturele projecten en activiteiten die bij een wijk passen, daar plaatsvinden en mensen samenbrengen.

www.cultuurconcreet.nl/over-cultuurdichtbij

Toerisme: Te gast in Rotterdam – Een nieuwe kijk op toerisme

Rotterdam zet met het Toerismebeleid (2020) in op een duurzame ontwikkeling van toerisme in de stad. Aanknopingspunten in de nota voor brugwachtershuisjes zijn de ambities om toerisme ook buiten het centrum te stimuleren, mensen bijzondere locaties in de stad te laten ontdekken, waardevolle ontmoetingen te creëren en de lokale economie te versterken.

https://rotterdam.notubiz.nl/document/8510394/1/s20bb002019_2_43838_tds

Onderwijs

Misschien een minder voor de hand liggende link naar brugwachtershuisjes, maar via het onderwijs aan kinderen en jongeren is de stad een bron van kennis en inspiratie. Omdat de meeste brugwachtershuisjes in een (woon)wijk staan zijn de afstanden vanaf scholen te overzien.

Het Lyceum Kralingen organiseerde in 2024 voor tweedejaars leerlingen van het Technasium een project waarin zij een expositie in een brugwachtershuisje moesten bedenken en uitwerken om de bewustwording over de huisjes te vergroten. Meer gericht op techniek en praktijk van de brugwachtershuisjes zijn de verschillende MBO-opleidingen in Rotterdam waaronder het Scheepvaart en Transportcollege. Als voorbeeld, heeft het Deltion College (MBO-opleiding) in Zwolle een aantal jaren drie huisjes onder haar beheer gehad en ingepast in het rooster van verschillende vakken. Een interessante aanpak, die echter wel een grondige voorbereiding vraagt.

Resilient Rotterdam

In alle opzichten sluit herbestemming van brugwachtershuisjes aan bij de resilience strategie van de gemeente Rotterdam. Het doel van het wereldwijde netwerk van steden is om veerkrachtiger te worden en bestand te zijn tegen de grote uitdagingen van deze tijd.

www.rotterdam.nl/resilient-rotterdam



2. Technische en historische inventarisatie van 12 brugwachtershuisjes

2a. Beschrijving opdracht met verschillende onderdelen

De gemeente Rotterdam realiseert zich dat de waarde van de brugwachtershuisjes die niet of nauwelijks meer in bedrijf zijn, achteruit gaat. Een aantal ervan is echter een gemeentelijk of rijksmonument wat een onderhoudsplicht met zich meebrengt. Met het oog op de duurzame toekomst van brugwachtershuisjes wil de gemeente zich een visie vormen. Daarom heeft zij aan de Stichting Brugwachtershuisjes de opdracht verstrekt om van twaalf huisjes in kaart te brengen wat de kansen en knelpunten zijn voor hergebruik en beheer van twaalf huisjes en inzicht te geven welke maatregelen en kosten ermee gemoeid zijn om goede randvoorwaarden voor hergebruik te creëren.

Door de technische en historische inventarisatie van de twaalf huisjes krijgt de gemeente zicht op:

- algemene kenmerken zoals de afmeting van de beschikbare ruimte en aanwezigheid van benodigde faciliteiten (opslagruimte, toilet, keuken);
- of en in welke frequentie bediening vanuit het huisje gebeurt, hoe het zit met de aanwezige techniek en veiligheid van gebruik van het huisje als ook de brug wordt bediend. Wat de plaats is van de voordeur ten opzichte van de slagbomen;
- welke maatregelen (minimaal en optimaal) nodig zijn voor hergebruik, met een globale inschatting van de kosten en, waar aan de orde, rekening houdend met een monumentenstatus;
- welke kansen naar voren komen voor herbestemming, gelet op de ligging van het brugwachtershuisje, de (groene) omgeving, de kenmerken van de buurt of wijk, de geschiedenis en architectuur.

2b. Werkwijze en gebruikte documenten

In een periode van ongeveer 10 weken hebben we de opdracht uitgevoerd met twee locatiebezoeken aan de huisjes en hun directe omgeving om inventaris, bouwkundige staat en toegankelijkheid te onderzoeken en in beeld vast te leggen, zijn verschillende bouwtekeningen bestudeerd en benut om technische aanpassingen zichtbaar te maken, is onderzoek gedaan naar voor de toekomst relevante beleidsnota's en -programma's in verschillende sectoren. Voor de informatie over de Rotterdamse huisjes hebben we ook dankbaar gebruik gemaakt van externe documenten o.a.:

- bouwtekeningen bruggen/brugwachtershuisjes van Gemeente Rotterdam;
- History Thesis, Aimee Baars (2019): De Architectuur van leegstaande brugwachtershuisjes 1878 - 1970;
- Gemeentelijke wijkprofielen van de betreffende wijken waar de huisjes staan;
- Onderzoeksrapport, Eddy Kaiser (2020) naar duurzame herbestemming van brugwachtershuisjes.

Uit het netwerk van de Stichting Brugwachtershuisjes en de eigen ervaring met herbestemming en beheer van brugwachtershuisjes hebben we passende voorbeelden verzameld die als inspiratie voor de Rotterdamse huisjes kunnen dienen als ook van een aantal toepassingen van ingrepen.

Het conceptrapport is tussentijds met de opdrachtgever besproken en afgesproken dat het zinvol is om na oplevering van het rapport een presentatie en brainstorm met collega's van andere beleidsterreinen (stadsontwikkeling, cultuur, duurzaamheid) te organiseren.

In de navolgende hoofdstukken doen we verslag van de belangrijkste bevindingen van de inventarisatie. De checklists van ieder huisje met specifieke kenmerken zijn in een aparte bijlage gebundeld.



3. Mogelijkheden voor hergebruik

Dit hoofdstuk gaat in op de mogelijkheden van hergebruik van de brugwachtershuisjes. Die mogelijkheden hangen af van een aantal factoren: bouwkundige kwaliteit, afmetingen, aparte toegankelijkheid van de technische ruimte en eventuele nieuwe functies, veiligheid van nieuw gebruik in relatie tot het functioneren van de brug, omgeving, bestemmingsplan en moment van beschikbaarheid. We gaan eerst in algemene zin op deze aandachtspunten in. In het schematisch overzicht daarna staan de kenmerken van alle onderzochte huisjes.

Een belangrijk en algemeen uitgangspunt en voorwaarde bij de keuze voor iedere toekomstige functie is de veiligheid in en om het brugwachtershuisje voor de nieuwe gebruikers. Dat reikt van het afsluiten van bedienpanelen, technische ruimte en brugkelder tot en met het uitsluiten van gevaarlijke situaties dat bij een open brug gebruikers en bezoekers of publiek buiten het huisje maar binnen de slagbomen risico's lopen. Daarnaast is het belangrijk om in een gebruikersovereenkomst ook huisregels voor veilig gebruik op te nemen.

Bouwkundige kwaliteit

De technische kwaliteit van de onderzochte huisjes is redelijk tot goed. Alle huisjes hebben op korte termijn onderhoud nodig, van stevige schoonmaak en schilderwerk tot en met reparatie van tegel- en metselwerk, of geschikt maken van sanitair. Het feit dat ze al enige tijd leeg staan laat z'n sporen na. Serieuze gebreken hebben we niet aangetroffen, ook niet door vandalisme. Een uitzondering hierop vormen de brughuisjes van het Landhoofd Oude Willemsbrug. Door de ingewikkelde toegankelijkheid met voordeuren op 4,5 meter hoogte (er is geen brug meer), perspex ramen en in de afgesloten ruimte, zonder ventilatie, is verf- en stucwerk aangetast. De mate van aanpakken van achterstallig onderhoud zal in relatie tot de mogelijkheden en frequentie om de huisjes te gebruiken moeten worden beoordeeld.



Jan Kuitenbrug



Landhoofd Oude Willemsbrug west

Maat

De afmetingen van de huisjes en van de bedienruimten lopen sterk uiteen. Van ca. 3 tot ongeveer 32 m². De cabine op de Doenbrug is de kleinste ruimte, het brugwachtershuisje aan de Beukelsbrug heeft met 32 m² het grootste oppervlak qua bedienruimte. Sommige huisjes hebben ook ruimte op een andere verdieping, los van de brugkelder die ook functioneel kan worden ingezet. De maat is vanzelfsprekend heel bepalend voor een mogelijke nieuwe functie. In de grootse huisjes zijn meer publieke functies denkbaar omdat er



ruimte is voor meerdere mensen, terwijl de kleinste huisjes zich beter lenen voor een functie als kiosk of (etalage voor) kunsttoepassing.

Voorzieningen

Negen van de twaalf brugwachtershuisjes hebben verwarming, over het algemeen een elektrische radiator. Vier huisjes beschikken over sanitair (wc, al dan niet met keuken(blok)). In acht andere huisjes (waaronder de vier huisjes van de Koninginnebrug en de twee van het Landhoofd Oude Willemsbrug) is de wc-aansluiting afgedopt of anderszins verwijderd. De cabine van de Doenbrug biedt geen ruimte voor sanitair. De sanitaire voorzieningen zijn positief voor de mogelijkheden van hergebruik op korte termijn. Tegelijkertijd is het raadzaam om na te gaan of het werkende sanitair in de vier huisjes uitkomt op het riool. De aanwezigheid van een rioolaansluiting of dat lozen op oppervlaktewater nog mag, is ook bepalend bij de beslissing voor de andere huisjes of de wc's weer toegankelijk kunnen worden gemaakt.



Admiraliteitsbrug



Jan Kuitenbrug

Technische installaties

Door bediening op afstand van de bruggen van de onderzochte huisjes, is hun oorspronkelijke hoofdfunctie, in de meeste gevallen, teruggebracht tot lokale noodbediening en/of bediening op afroep. Hoewel een deel van elk huisje ook in de toekomst onderdak moet blijven bieden voor de schakelkasten, bedienpaneel en de mobiele brugwachter zijn er diverse oplossingen om dit met (tijdelijk) hergebruik te combineren. Dit alles is in de huisjes van het Landhoofd Oude Willemsbrug niet meer aan de orde omdat er ook geen brug meer is.



Koninginnebrug



Beukelsbrug



In alle andere huisjes staat het bedienpaneel in de bedienruimte. Bij de Koninginnebrug gaat het om een van de vier huisjes. Een simpele ingreep voor veilig dubbelgebruik is het plaatsen van een afsluitbare kap over het bedienpaneel. In sommige huisjes staan de (afgesloten) schakelkasten in de bedienruimte (Jan Kuitenbrug en Achterhavenbrug) of in een (vrij toegankelijke) ruimte naar de brugkelder (Oostbrug, Beukelsbrug, Koninginnebrug). In sommige gevallen kan deze ruimte apart worden afgesloten. Afhankelijk van een toekomstige bestemming moet worden bekeken in welke mate aanpassingen nodig zijn aan het bedienpaneel en de elektrotechniek van de schakelkasten en of dit binnen de huidige ruimten kan worden uitgevoerd. Zo zijn er ook mogelijkheden om de lokale noodbediening buiten het huisje te plaatsen met een kastje op de gevel. Of een mobiele schakelunit die met een stekker op de brugbediening kan worden aangesloten.

Veiligheidseisen

Een belangrijk criterium voor het in gebruik kunnen nemen van een brugwachtershuisje is de plaats ten opzichte van de slagbomen. Als de entree van een huisje binnen de slagbomen ligt, zijn aanvullende voorzieningen en/of afspraken nodig om bij een geopende brug de veiligheid van toekomstige gebruikers te garanderen. Het plaatsen van een hekwerk kan soms uitkomst bieden, of een vlonder van stalen roosters buiten het slagboomgebied naar de voordeur of het verplaatsen van een slagboom. Ook is een elektrotechnische vergrendeling van de voordeur bij geopende brug een optie. Dit geldt alleen tijdens de bedieningstijden en aandachtspunt is dan de vluchtweg bij brand en geopende brug. Bij gebruik van een huisje uitsluitend buiten de bedieningstijden gelden in dit opzicht geen extra veiligheidseisen. Bij een vaste gebruiker van een brugwachtershuisje kunnen de voorwaarden over veilige toegang extra in het contract worden opgenomen en ook met een bordje bij het verlaten van het huisje. Bij veel wisselende gebruikers (zoals een hotelfunctie) is dit niet haalbaar.

Bij de brugwachtershuisjes van de Achterhavenbrug, Oostbrug en Koninginnebrug zijn de benodigde aanpassingen niet erg ingewikkeld en de kosten waarschijnlijk te overzien. De huisjes van de Beukelsbrug, Jan Kuitenbrug en Admiraliteitsbrug vragen ingrijpendere aanpassingen met het oog op de veiligheid. De keuze voor benodigde investeringen zal moeten worden afgewogen tegen de lange termijn perspectieven voor herbestemming. De cabine aan de Doenbrug is vanaf de kade toegankelijk en de huisjes van het Landhoofd Oude Willemsbrug vragen een aparte aanpak.



Beukelsbrug



Achterhavenbrug



Oostbrug

Omgevingskenmerken

Mede bepalend voor de mogelijkheden voor hergebruik is de omgeving. Voor alle onderzochte huisjes geldt dat zij in een stedelijke omgeving staan waar in bijna alle situaties ook woningen in de buurt zijn.

Tegelijkertijd heeft de buurt van Oostbrug en Admiraliteitsbrug een heel ander karakter dan bijvoorbeeld historisch Delfshaven nabij de Achterhavenbrug of de Oude Haven waar de Jan Kuitenbrug ligt. De Doenbrug valt weliswaar onder Overschie maar heeft vooral een verbinding met het bedrijventerrein Rotterdam Noord-West. De Koninginnebrug met vier huisjes en uitzicht op de Hef zijn door hun monumentale uitstraling ook Rotterdamse publiekstrekken.

Om een idee te vormen van mogelijke nieuwe functies zijn bij ieder brugwachtershuisje enkele omgevingskenmerken geïnterviewd: hoe is de bevolkingssamenstelling van de buurt, is er sprake van veel of weinig (buurt) initiatieven, welke voorzieningen zijn al aanwezig, hoe zit het met langskomend weg- en waterverkeer, is er parkeergelegenheid, zijn er aanlegplaatsen voor boten en is er nabijheid van openbaar vervoer. Zo lenen de huisjes bij Achterhavenbrug, de Oostbrug, Jan Kuitenbrug, Koninginnebrug en Beukelsbrug zich als werkplek, vergaderlocatie of een invulling waarvoor bezoekers in het huisje moeten kunnen komen, zoals winkel of pop-up bibliotheek, tijdelijk restaurant of voor presentaties. De Admiraliteitsbrug biedt eerder ruimte aan een invulling voor 1 of 2 personen, maar brengt vanwege zijn hogere ligging en uitzicht op de omgeving weer andere kansen met zich mee. Dat geldt nog sterker voor de brughuisjes van de Oude Willemsbrug en ook de Doenbrug, waar tijdelijke kunst of culturele interventies -al dan niet gekoppeld aan een evenement- voor de hand liggen.

Welke richting ook wordt gekozen voor duurzaam hergebruik, onze ervaring is dat dit het meeste kans van slagen heeft als bewoners en ondernemers uit de omgeving in een vroeg stadium erbij worden betrokken en 'mede-eigenaar' gemaakt. Daarnaast is het aan te raden om voor dit proces de tijd te nemen en bijvoorbeeld aan de hand van tijdelijke invullingen te onderzoeken wat een optimale invulling of functie voor de langere termijn kan zijn.

Omgevingsplan

De toegestane bestemming van de diverse huisjes wordt beschreven in het omgevingsplan van de gemeente Rotterdam. In alle gevallen valt het brug-/sluiswachtershuisje onder een functietoedeling: 'verkeer' of 'waterstaat' en/of 'archeologie 1/2/3' of 'cultuurhistorie'. Het bestaande omgevingsplan biedt geen aanknopingspunt voor herbestemming.

Om een andere functie in de huisjes te formaliseren, dient dus iets geregeld te worden. Het wijzigen van het omgevingsplan is een mogelijkheid, maar omslachtig en tijdrovend. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning om van het bestaande omgevingsplan af te mogen wijken (een zogenoemde omgevingsplanactiviteit) is eenvoudiger. Dit is een bevoegdheid van de burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente. Als er ook bouwwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden, is mogelijk ook een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig. Het is aan te raden om in het geval dat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is, eerst na te gaan of de wijziging van de functie via een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit haalbaar is. De behandelperiode voor een omgevingsvergunning door gemeenten is maximaal 8 weken; daarna geldt nog een bezwaarperiode van 6 weken. Voor monumenten kan een langere doorlooptijd gelden i.v.m. de verplichte advisering door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (namens de minister van OCW) bij functiewijziging van een rijksmonument.



Huisnummerbesluit

Voor het eventueel aanvragen van een rioolaansluiting of aansluiting op elektra- of waternet is over het algemeen een huisnummer nodig. De gemeente heeft zelf de bevoegdheid om het huisnummerbesluit af te geven. Dit is ook handig voor de gebruiker, die daarmee een adres heeft dat door instanties herkend wordt. Een aantal van de onderzochte brugwachtershuisjes heeft een huisnummer: Achterhavenbrug, Admiraliteitsbrug en Koninginnebrug.

Schematisch overzicht van de kenmerken van de brugwachtershuisjes

	m2	monument	wc	keukenblok	verwarming	electra	berging	onderhoud	binnen slagbomen	zelfstandige ruimte schakelkasten	frequentie brug-bediening per mnd	verkeer	openbaar vervoer	winkels	horeca	aanlegmogelijkheid
Admiraliteitsbrug	14		X	X	X	X	X	±	X	X	2	redelijk	500m	500m	200m	X
Oostbrug	19		X	X	X	X	X	±	X	X	14	veel	500m	500m	100m	X
Jan Kuitenbrug	18	X	X		X	X	X	±	X		6	weinig	500m	500m	200m	X
Landhoofd Oude Willemsbrug west & oost	6	X						--	nvt	nvt	nvt	weinig	500m	200m	200m	X
Koninginnebrug NO	13	X			X	X	X	±	X	X	30	veel	200m	300m	200m	X
Koninginnebrug NW	13	X			X	X	X	±	X	X	30	veel	200m	300m	200m	X
Koninginnebrug ZO	13	X			X	X	X	±	X	X	30	veel	200m	300m	200m	X
Koninginnebrug ZW	13	X			X	X	X	±	X	X	30	veel	200m	300m	200m	X
Achterhavenbrug	13		X	X	X	X		+	X		5	redelijk	500m	500m	300m	X
Beukelsbrug	32				X	X	X	±	X		78	veel	200m	700m	800m	X
Doenbrug	3				X	X		±	X	X	5	veel	200m	1 km	500m	X

legenda: X=aanwezig | --=achterstallig | ±=redelijk | += goed



4. Kansen, knelpunten, maatregelen en beheer

Brug	Knelpunten & Kansen:	Benodigde maatregelen:	Lage frequentie lokale bediening	Techniekruimte apart	Kansrijk gebruikers vinden
Admiraliteitsbrug 	Kansen: ‘vergroenen’ Buizen- gat, creatief programma met bijv. jongeren voor meer ‘schwung’ aan de omgeving. Samenwerking student hotel / Social Hub. Informatie over geschiedenis van Lands’ Werf. Omdat de brug gemiddeld maar zo’n 2x per maand vanuit het huisje wordt bediend, kan tijdelijk hergebruik al snel starten met een vaste gebruiker en huisregels over veilige toegankelijkheid. Ondertussen kan extra hekwerk met loopdeur ontworpen en gemaakt worden voor extra veilige toegang. Knelpunt: toilet buitenom.	Beveiligingskap over bedienpaneel. Omdat de brug weinig bediend wordt, kunnen een vaste gebruiker, huisregels in contract en waarschuwing bij voordeur ook een eenvou- dige oplossing zijn voor veilige toegankelijkheid. Extra veiligheid kan door aanpassing om trap af te kun- nen sluiten bij open brug door een hek met loopdeur te plaatsen. Klein raam in de deur op de begane grond maken zodat er zicht is of brug open/dicht is na toiletbezoek.	*	*	*
Achterhavenbrug 	Kansen: groot en licht, ruimte voor meerdere personen, winkel, werkplek, pop-up bibliotheek, buurtvoorziening. Veilige toegang huisjes makkelijk aan te passen.	Beveiligingskap over bedienpaneel. Kleine schakelkast in bedienruimte afsluitbaar maken. Omdat de brug weinig bediend wordt, kunnen een vaste gebruiker, huisregels in contract en waarschuwing bij voordeur ook eenvoudige oplossingen zijn voor veilige toegankelijkheid. Extra veiligheid kan door toe- gang naar huisje via te openen hekje tussen slagboomkast en kademuur en extra hekwerk tussen slagboomkast en trap naar huisje aanpassen op veiligheid.	*	*	*



Oostbrug 	Kansen: tijdelijkheid rondom sloop en nieuwbouw Hoge Wiek, kunstprojecten evt in verbinding met Admiraliteitsbrug, buurtfunctie studenten.	Beveiligingskap over bedienpaneel. Omdat de brug relatief weinig bediend wordt, kunnen een vaste gebruiker, huisregels in contract en waarschuwing bij voordeur ook eenvoudige oplossingen zijn voor veilige toegankelijkheid. Extra veiligheid kan door hekje naast slagboom aan te passen zodat het ook open kan. En hekwerk plaatsen van slagboom naar toegang huisje.	*	*	*
Jan Kuitenbrug 	Kansen: cultuurhistorische waarde benutten door aan te laten sluiten bij stedelijke activiteiten. Bijzondere ontvangst- of ontmoetingsruimte. Knelpunten: Huisje is monument. Omgevingsvergunning nodig voor bouwkundige aanpassing.	Beveiligingskap over bedienpaneel. Omdat de brug weinig bediend wordt, kunnen een vaste gebruiker, huisregels in contract en waarschuwing bij voordeur ook eenvoudige oplossingen zijn voor veilige toegankelijkheid. Voor extra veiligheid kan een toegang tot het huisje buiten de slagbomen om via een loopbrug van stalen roosters naar het balkon een oplossing bieden. De borstwering van het balkon moet dan aangepast worden met een te openen hekje. Tevens extra hekwerk met loopdeur nodig aan brugzijde.	*		*
Koninginnebrug NO, NW, ZO, ZW 	Kansen: grote cultuurhistorische waarde, te betrekken bij stedelijke evenementen. Een invulling of programmering voor de vier huisjes versterkt het effect van hergebruik. Afzonderlijke invulling: extra buurtfunctie, pop-up bibliotheek, ontmoetingsruimte. Knelpunt: De status rijksmonument maakt het lastig om bij vier huisjes een fysieke ingreep als extra hekwerk te doen die voor een veilige toegang zorgt. Daarom hiernaast genoemde maatregelen nemen voor veilige toegankelijkheid.	In ZW huisje lokaal bedienpaneel afdekken met perspex kap en duidelijke plek van deze lokale noodbediening bepalen t.o.v. indeling ruimte door nieuwe gebruiker. Alle huisjes: Omdat de brug relatief weinig bediend wordt, zouden een vaste gebruiker, huisregels in contract en waarschuwing bij voordeur een eenvoudige oplossing kunnen zijn voor veilige toegankelijkheid. Eventueel automatische vergrendeling van voordeuren maken bij openen brug.		*	*



Beukelsbrug 	Kansen: groot, mooie zichtlocatie, ruimte voor expo of bijeenkomsten met meerdere mensen of uitstraling naar omgeving. Knelpunt: in de zomer is het huisje erg warm door vele glas.	Beveiligingskap over bedienpaneel. Hek van loopbrugje naar huisje eventueel automatisch laten vergrendelen bij brugbediening. Ook eventueel het hek voor de voordeur naar het plateau beneden (extra) beveiligen. Vanwege het glas rondom is airco of ventilatie ook wenselijk.		*	*
Doenbrug 	Kansen in het huisje beperkt. Mogelijk als expo of kiosk of repetitieruimte voor muzikant. Samen met trappen naar kade mooi object voor kunstproject bijv. met planten. Knelpunten: trillingen door verkeer.	Toegang via hek op de brug aanpassen / afsluiten voor nieuwe gebruiker. Huisje vanaf kade toegankelijk maken met eenzelfde cilinder als op de deur. In het geval van intern gebruik zonwering aanbrengen.	*	*	
Landhoofd Oude Willemsbrug oost & west 	Kansen: incidenteel als kunstproject (in relatie tot overzijde Maas), bij stedelijke evenementen met bijzondere trap eenmalig bezoek. Knelpunt: zonder ingreep (trap, hoogwerker, steiger) geen toegang.	Trap voor toegang. Onderhoud aan stuc- en verfwerk. Verder afhankelijk van mate van gebruik.	nvt	nvt	



Praktijkvoorbeelden andere steden als inspiratie

Brug en plaats	Functie Specifieke kenmerken	Inspiratie / suggestie voor
 Schoenkuipenbrug, Zwolle	Huisje waar de Zwolse troostdichter 1 dag per week de deur open zet om met mensen in gesprek te gaan. Dit huisje biedt ruimte voor maximaal 2 personen. Het huisje is niet meer in gebruik en er zijn geen slagbomen.	Een van de huisjes van de Koninginnebrug, Admiraliteitsbrug
 Oude Tolbrug, Voorburg	Locatie voor coachingsgesprekken. Boven kantoor en ontvangstruimte. Beneden gespreksruimte, sanitair en pantry. Toegang naar ingang is aangepast buiten slagbomen om via loopbrug van roosters, doorzagen borstwering brug en extra hek; schakelkasten verplaatst en samen met brugkelder afgesloten; nieuwe aansluiting op riool en elektra. Brugkelder beneden is afgesloten door een gemetseld muurtje ipv deur. Bedienpaneel verwijderd, lokale bediening in nood met mobiele unit.	Admiraliteitsbrug, Oostbrug
	Sinds 2018 in gebruik als kapsalon door Jolanda Bloemsma van Knipperette 058. Geen wc, geen stromend water. Ze mag zelf niet aan de knoppen zitten, maar heeft wel een brugwachterscursus gevolgd. Als de brug bediend moet worden, dan komt de brugwachter langs.	Achterhavenbrug, Oostbrug
 Blauwpoortsbrug, Leiden	Winkelfunctie voor verkoop van broodjes en verhuur van bootjes. De rederij is sinds haar oprichting in 2008 gevestigd in het pittoreske brugwachtershuisje op de Blauwpoortsbrug. Dit is een vaste brug geworden, dus geen lokale brugbediening.	Jan Kuitenbrug, Achterhavenbrug



	Op afstand bediende brug met ludiek theaterproject Brugwachter Teus van 2018-2022. Nu expositieruimte van Binnenvaartmuseum. In nood is lokale brugbediening mogelijk.	Kan overal omdat het van buitenaf te zien en te volgen is. Specifiek voor Beukelsbrug, Doenbrug, huisje Koninginnebrug
	Tijdelijk lichtkunstproject: gekleurd folie en dichtregel. Het project duurde twee maanden. De brug werd in de tussentijd vanuit het huisje bediend.	Kan overal. Specifiek geschikt voor: Doenbrug, Landhoofd Oude Willemsbrug, huisjes Koninginnebrug.
	Voormalig brugwachtershuisje dat is uitgegroeid tot Camping Koffientent als ontmoetingsplek met koffie/thee pop-up bieb en terras aan het water voor o.a. openluchtbioscoop. Dit is een vaste brug geworden, dus geen lokale brugbediening.	Achterhavenbrug, huisje Koninginnebrug
	Blik vooruit! mini ontmoetingsruimte Dordthuis. Twee onbekenden ontmoeten elkaar een half uur in het huisje. Organisatie en sleutelbeheer: Bibliotheek Aanzet. Tevens lokale bediening brug bij nood.	Kan overal.
	Tiny office van dataspecialist Paul Suijkerbuijk samen met conceptbureau Sprits. Paul draagt trui 'niet de brugwachter' omdat veel mensen denken dat hij de brugwachter is. Tevens lokale brugbediening bij nood.	Kan overal.



Maatregelen



Lage Erfbrug, Rotterdam: voordeur buiten slagbomen



Lage Erfbrug, Rotterdam: mobiele traptreden naar voordeur op vloerluik brugkelder



Oude Tolbrug, Voorburg: vlonder van roosters buiten slagbomen om



Oude Tolbrug, Voorburg: extra hekwerk



Orthenbrug, Den Bosch, perspex kap over bedienpaneel



Beheer

Het beheren van brugwachtershuisjes door de Stichting is een middel om vlot tot hergebruik van brugwachtershuisjes over te kunnen gaan. De eigenaren worden hiermee ontzorgd. Voor tijdelijke invullingen biedt Stichting Brugwachtershuisjes dit aan. Voor de langere termijn werkt de stichting samen met een beheerpartner.

In Rotterdam heeft Stichting Brugwachtershuisjes sinds 2013 twee brugwachtershuisjes van de gemeente Rotterdam om niet in beheer:

- Het huisje aan de Lage Erfbrug dat begon als grote etalage voor kunstexposities en op zondagen als mini-concertpodium van Grounds. Na de verbouwing voor een voordeur buiten de slagbomen werd het kiosk voor lokale producten. Nu is het in gebruik door Indonesisch afhaalrestaurant Ap Halen.
- Het huisje aan de Zaagmolenbrug als expositieruimte en startpunt om plastic uit de Rote halen met bootjes.



Andere voorbeelden van beheer van brugwachtershuisjes in Nederland:

- Na een inventarisatie van 23 brugwachtershuisjes van de Provincie Zuid-Holland in samenwerking met ingenieursbureau Movares heeft Stichting Brugwachtershuisjes een beheerovereenkomst voor deze 23 huisjes met de provincie. Hiervoor werkt de stichting weer samen met professioneel beheerder Gapph.
- De gemeente Dordrecht heeft gefaseerd vijf brugwachtershuisjes bij de Stichting in beheer gegeven. Daar gingen meerdere jaren van samenwerking voor incidenteel gebruik van de huisjes voor culturele projecten aan vooraf.
- In Katwijk heeft de gemeente de Stichting al bij de renovatie van een brugwachtershuisje betrokken om het proces vanaf werving en selectie van een nieuwe gebruiker tot en met dagelijks beheer.

Zie voor meer details over beheer, projecten en kenniscentrum bijlage C met portfolio van Stichting Brugwachtershuisjes.



Conclusies & aanbevelingen

Kansen

1. Zonder uitzondering zien we op grond van deze inventarisatie voor alle onderzochte Rotterdamse huisjes nieuwe gebruiksmogelijkheden. Ze lenen zich goed voor herbestemming. De huisjes zijn alleen nog incidenteel in gebruik voor de bediening van de brug. Vaak gebeurt dit al vanaf een andere brug.
2. Alle huisjes zijn in redelijke tot goede staat, de investeringen om hergebruik mogelijk te maken zijn bij een aantal huisjes gering. Voor enkele huisjes zou al op korte termijn kunnen worden gestart met de werving van gegadigden voor een (tijdelijke) andere invulling.
3. Brugwachtershuisjes staan veelal in of bij een woonwijk en zijn voor de meeste bewoners van een wijk een geliefde plek. Ze spreken tot de verbeelding en de leegstand ervan wakkert creativiteit bij mensen aan om er 'iets mee te willen doen'. Dit zorgt voor een goed lokaal draagvlak om hergebruik op termijn duurzaam te implementeren.
4. Hergebruik van brugwachtershuisjes raakt aan meerdere beleidsvelden en -programma's waarmee Rotterdam zich wil profileren. Door herbestemming samen met andere sectoren aan te pakken wordt de opbrengst groter dan de som der delen.
5. Met de gegevens en inzichten uit deze inventarisatie is het mogelijk het hergebruik van brugwachtershuisjes (zoals Lage Erfbrug en Zaagmolenbrug) verder uit te breiden, er een aanpak en beleid voor te maken en op termijn ook de andere Rotterdamse brugwachtershuisjes onder de loep te nemen.
6. Dat er in deze opdracht meerdere brugwachtershuisjes zijn onderzocht heeft als voordeel om hergebruik gefaseerd te introduceren en stap voor stap te leren van de ervaringen in het ene huisje en deze aan te scherpen of bij te stellen voor een volgend huisje.
7. Op de schaal van kansrijk en weinig maatregelen tot complex en veel noodzakelijke maatregelen voorafgaand aan hergebruik scoren de huisjes aan de Achterhavenbrug en Oostbrug zeer goed en de huisjes aan de Doenbrug en Landhoofd Oude Willemsbrug het minst. Zie verder tabel hoofdstuk 4.



Knelpunten

1. Alle bruggen gaan nog wel open behalve bij het Landhoofd Oude Willemsbrug. Dit vraagt voor ieder huisje maatregelen om te zorgen voor een veilige omgeving bij hergebruik;
2. Voor definitief hergebruik moet minimaal een ontheffing ten opzichte van bestaande bestemming worden aangevraagd / te regelen met een omgevingsvergunning. Voor tijdelijk hergebruik is dit niet nodig;



3. Herbestemming van de huisjes vraagt (ander) onderhoud. Op basis van ervaringen met andere gemeenten en provincies raden wij aan om het beheer en regulier onderhoud van de hergebruikte huisjes uit te besteden aan een externe partij;
4. De huisjes geschikt maken vraagt om financiële investeringen. Waar de noodzakelijke ingrepen groter of complexer zijn, kunnen de kosten oplopen. Met deze investeringen worden echter waarden behouden en nieuwe gecreëerd voor de betekenis van de plek, voor mensen en de toekomst van de stad.



Aanbevelingen

1. **Wacht niet maar neem ook de tijd.** Een pilot voor een of twee huisjes kan veel ervaring opleveren voor de herbestemming van andere huisjes. Tegelijkertijd kan voor (andere) huisjes een gedegen financiële onderbouwing worden gemaakt voordat definitief tot het herbestemmen van meerdere huisjes wordt overgegaan;
2. **Herbestemming kent vele vormen.** Een nieuwe invulling kan variëren van een tijdelijke (culturele) presentatie met het huisje als etalage tot intensief gebruik van de ruimte door meerdere mensen. Door dit stap voor stap op te bouwen ervaar en ontdek je -samen met initiatiefnemers uit de buurt- wat mogelijk is en het beste past.
3. **Rotterdamse waterparels.** Van een aantal huisjes is de cultureel historische waarde zo groot, dat die een extra motivatie vormen om de bewustwording over de betekenis van de brugwachtershuisjes te vergroten. Daarom is het ook relevant om de waarde van de brugwachtershuisjes in samenhang te bekijken. Programmering van de huisjes past dan goed in evenementen als Monumentenweekend, Architectuurmaand e.a.
4. **Doe het samen.** Rotterdam ziet z'n inwoners graag actief en betrokken bij de stad. Herbestemming van brugwachtershuisjes heeft raakvlakken met veel actuele ontwikkelingen in de stad: verduurzamen, sociale cohesie, culturele dimensie van samenleven. Dit biedt mogelijkheden om bewoners zowel als initiatiefnemers en mede eigenaar erbij te betrekken.
5. **Financiering.** Vanwege de veelzijdige betekenis van brugwachtershuisjes (zowel historisch als voor de toekomst) zijn er naast gemeentelijke programma's ook verschillende financieringsbronnen die herbestemming en / of programmering ervan financieel ondersteunen. Een paar voorbeelden: BOEi, Rijksdienst Cultureel Erfgoed, Nationaal Restauratiefonds, Cultuurfonds Zuid-Holland, Droom en Daad, VSBfonds regio Zuid-Holland.

