

# Een tweede kans

## Herbestemmingsscenario's voor leegstaand erfgoed

CHRISTOPHE SOULLIAERT [ERFGOEDSTUDIO VOF]

Welke nieuwe invulling kunnen we vinden voor de exponentieel toenemende leegstand van kerken, kloosters, boerderijen, kastelen en ander waardevol onroerend erfgoed? De vraag wordt met de dag urgenter. Maar de mogelijke scenario's die zich aandienen worden ook steeds diverser.

**O**nze samenleving wordt geconfronteerd met snel veranderende trends zoals de vergrijzing in de demografie (zorgsector), het ontstaan van kleinere innovatieve en creatieve sectoren (ICT-ontwikkelingen), de interactie of verstrengeling van werk met recreatie of sport (thuiswerk - mobiliteit), de schaalvergroting en specialisatie in de landbouw (leegstand van boerderijen), de drang naar authenticiteit (het belevingsaspect in de retail), de drang naar gezondheid (sport en recreatie), et cetera. Mede door deze evoluties is het niet zo simpel om bestaande gebouwen zo te transformeren dat ze voldoen aan onze hedendaagse functionele eisen en noden. Het herbestemmen van (al dan niet beschermd) waardevol erfgoed is een specifieke niche in dit gegeven: zeker de meer complexe erfgoedsites (met waardevolle interieurs, beperkte draagkracht of een unieke ruimtelijke structuur) vragen de nodige gespecialiseerde analyses en dito aanpak. Om tot een duurzame herbestemming te komen volstaat het niet erfgoedgebouwen aan te passen aan de hedendaagse comforteisen of hun energiegebruik te optimaliseren. Een duurzame herbestemming vereist eveneens het opzetten van beheersstructuren, het integreren van de nieuwe invulling in de lokale gemeenschap, het uitdragen van een identiteit, het rentabiliseren van de exploitatie en het respecteren van de waarden en de draagkracht van het gebouw. Om tot een geïntegreerde oplossing op lange termijn te komen is het raadzaam een participatief en co-creatief proces uit te stippelen. Een dergelijke aanpak vergroot immers de betrokkenheid van de lokale leefgemeenschappen, die door een hergebruik van hun erfgoed opnieuw een binding krijgen met het verleden binnen hun vertrouwde omgeving.

### Hoe bruikbaar en inpasbaar is het erfgoed?

Met name voor erfgoed is het belangrijk om voor een mogelijk (her)gebruik te vertrekken van de functionaliteit waarvoor het gebouw of de erfgoedsite in eerste instantie werd ontworpen.

Het opnieuw invullen van gebouwen met gelijkaardige of aansluitende functies is vanuit het perspectief van het monument en zijn omgeving zeker te verkiezen boven een totaal nieuwe en misschien wel ingrijpender functionaliteit. Vaak is een dergelijk hergebruik of 'zachte' herbestemming evenwel niet mogelijk omdat ze niet aansluit op de lokale of regionale (markt)vragen. Voor een duurzame herbestemming is het daarom aangewezen om enerzijds een duidelijk beeld te hebben van de noden van de potentiële gebruikers en anderzijds een goed inzicht te verwerven in de (erfgoed)waarden van het gebouw of de site. Het 'matchen' van beide – soms uiteenlopende – aspecten vergt heel wat tijd, kennis en (praktische) ervaring.

### EEN ENKELVOUDIGE FUNCTIONALITEIT

Een eerste mogelijke aanpak voor het herbestemmen van erfgoed is het inbrengen van een enkelvoudige functionaliteit. Een beproefd concept bestaat erin waardevolle gebouwen, eventueel met inbegrip van de omgeving, één vaste invulling te geven, zoals bewoning, retail of horeca. Dat kan uiteindelijk ook de beste optie zijn bij erfgoedsites die door hun historische afwerking geen al te grote ingrepen in functie van het (her)gebruik kunnen verdragen. Een dergelijke herbestemming wordt doorgaans gerealiseerd door één eigenaar of gebruiker, die instaat voor het volledige project en eventueel op zoek gaat naar een aantal mede-investeerders. Deze aanpak legt dan echter meestal wel een zware investerings- en exploitatielast bij één enkele partij. En dat is vandaag de dag niet meer zo evident. De keuze voor één enkele herbestemming kan er bovendien toe leiden dat niet alle ruimten optimaal gebruikt worden omdat ze niet of onvoldoende aanpasbaar zijn aan de eisen van die ene weerhouden invulling. *[zie Antwerpen – Schippers- & Handelsbeurs]*

### HORIZONTALE HERBESTEMMING

Een tweede aanpak die de laatste jaren in opmars is, is de 'horizontale' herbestemming, waarbij men probeert kleinschalige, maar complementaire functies onder te brengen in één gebouw

## ANTWERPEN SCHIPPERS- & HANDELSBEURS

Een voorbeeld van een enkelvoudige herbestemming is het recente project rond de Handels- en Schippersbeurs te Antwerpen. Dit waardevolle complex wordt in de nabije toekomst omgevormd tot een horecasite met luxehotel (138 kamers), evenementenhal en restaurant. Deze herbestemming wordt gedragen door een grote marktspeeler op het vlak van vastgoedontwikkeling en horecaexploitatie. Men vertrekt hier van de ruimtelijkheid en erfgoedeigenschappen van de belangrijkste zones in het complex, zoals de immense handelsbeursshal, die een semi-publieke evenementenhal wordt, of de schippersbeurs waar men een restaurant voorziet.

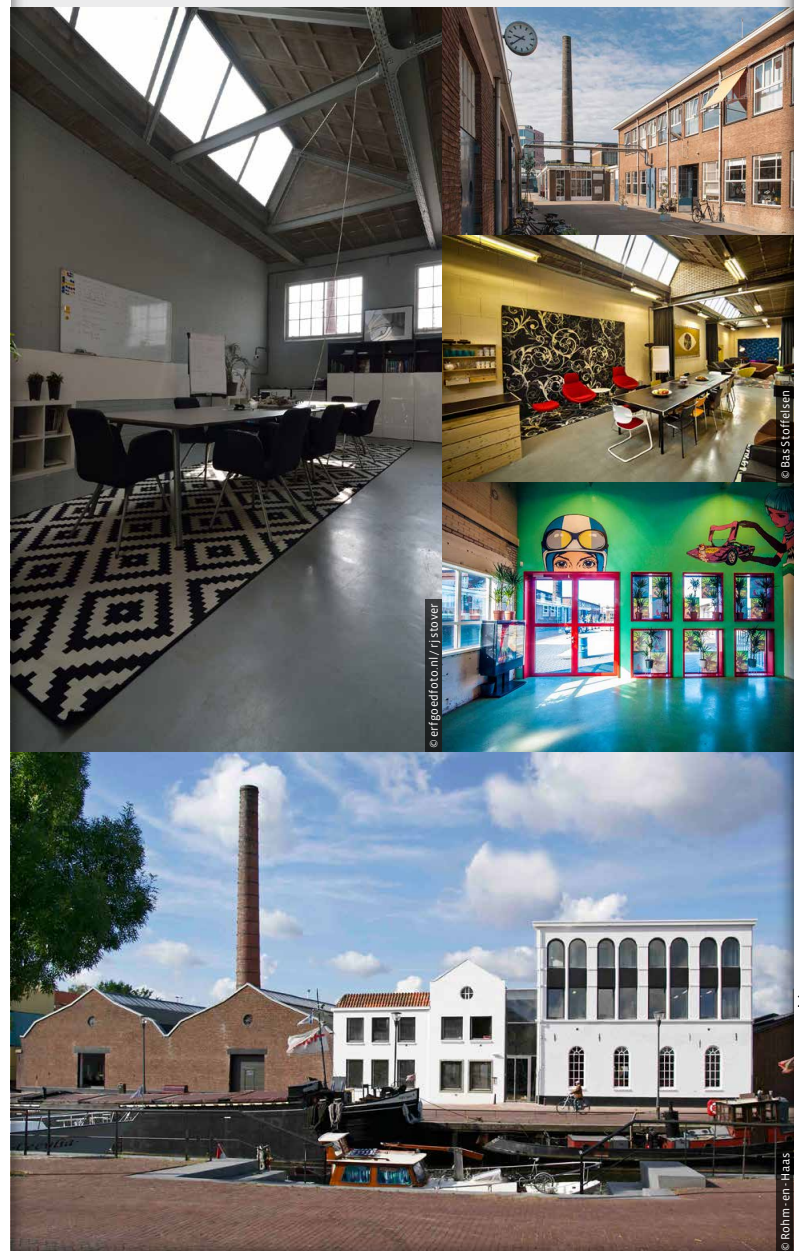
[www.agvespa.be/nieuws/nieuwe-stap-in-de-herontwikkeling-van-het-project-in-de-lange-nieuwstraat-20-22-24-en-handels](http://www.agvespa.be/nieuws/nieuwe-stap-in-de-herontwikkeling-van-het-project-in-de-lange-nieuwstraat-20-22-24-en-handels)



## AMERSFOORT PRODENTFABRIEK

Een mooi voorbeeld van een horizontale herbestemming is de oude, beschermde Prodentfabriek te Amersfoort. Toen dit complex medio 2012 zijn deuren sloot, namen twee mensen het initiatief om van deze site een nieuwe 'stad' te maken en om te vormen tot een plek waar kantoren, bedrijven, sport, wonen, horeca, recreatie en co-working een plaats zouden krijgen. Men wilde een ruimte creëren waar mensen vanuit een gedeelde droom en ambitie elkaars noden konden aan- en invullen. De beschermde fabriekspanden werden stapsgewijs en volgens de zich aandienende vragen en noden omgevormd. De groei van het project versnelde pas toen er zich gebruikers aandienenden voor de diverse plekken op het terrein. Vandaag vind je op de site diverse functies zoals een sportschool, een restaurant, innovatieve én maakindustrie, een evenementenzaal, een gymzaal, bewoning, een biologische streekmarkt, studentenhomes,...

[www.denieuwestad.nl](http://www.denieuwestad.nl)



## DE KOMENDE JAREN ZAL HEEL WAT MAATSCHAPPELIJK RELEVANT ERFGOED LEEG KOMEN TE STAAN.

of erfgoed-site. De achterliggende gedachte is dat gebruikers/consumenten graag op één plek een divers aanvullend aanbod krijgen. Een dergelijke ontwikkeling begint dikwijls te kiemen vanuit de lokale gemeenschap. Het komt erop aan mensen te overtuigen dat verloederd erfgoed uit hun spreekwoordelijke achtertuin opnieuw een rol en betekenis kan krijgen.

Bij een 'horizontale' aanpak wordt het gebouw per zone (verdieping, bouwblok,...) herbestemd. Het grote voordeel is dat niet alleen de lasten, maar ook de lusten van het gebouw of de site verdeeld worden over meerdere partijen, waardoor de exploitatie van de herbestemming op langere termijn beter gegarandeerd wordt. Een voorwaarde is wel dat het project een duidelijke beheersstructuur krijgt, waarbinnen de gemeenschappelijke doelstellingen van het overkoepelend project en de rol van elke individuele speler duidelijk worden.

Deze aanpak maakt het ook mogelijk meer rekening te houden met de draagkracht van het erfgoed door het functioneel eisenpakket van de verschillende deelinvullingen modulair af te stemmen op de erfgoedwaarden die zich nog op de verschillende locaties in het gebouw of op de site bevinden. Op die manier krijgt men een meer evenwichtige invulling, waarbij het erfgoed in globo beter gerespecteerd wordt. De site ontwikkelt een hernieuwde identiteit, die idealiter uitgroeit tot een sterk 'merk' en zo een unieke beleving kan bieden voor haar gebruikers. Het gebouw en de gebruikers zijn zo zeer met elkaar verweven dat ze elkaar aanvullen en versterken. *[zie Amersfoort – Prodentfabriek]*

### VERTICAAL GEBRUIK

Een derde mogelijkheid voor het herbestemmen van erfgoed ligt in een flexibel 'verticaal' gebruik, waarbij de invulling van de ruimten tijdsgebonden is. Door ruimten in een gebouw zo in te richten dat ze periodiek (op dag- of weekbasis, seizoensgebonden,...) door verschillende doelgroepen kunnen worden gebruikt, wordt de exploitatie ervan geoptimaliseerd. Ze krijgen op deze wijze geen vaste herbestemming meer, maar een afwisselend gebruik, eventueel met uitzondering van een aantal ruimten die een permanente, meer ondersteunende functie krijgen.

Een dergelijke aanpak vraagt wel een vrij grote flexibiliteit qua inrichting, waarbij de ruimten volgens de doelgroepen snel en adequaat aanpasbaar zijn. Dit is doorgaans minder evident bij erfgoed-sites met een waardevol meubilair. Maar gezien het flexibel gebruik kan men de ruimte ook in haar meest waardevolle toestand behouden. Bij erfgoed-sites is dat uiteraard een belangrijk voordeel. *[zie Kasteel van Horst]*

## Vraag en aanbod bij elkaar brengen, een participatief traject

Een bottom-up benadering via interactie met eigenaars, gebruikers, partners, omwonenden, lokale stakeholders en actoren kan de initiatiefnemers van een herbestemmingsproject een 'drive' en ondersteuning bieden die doorgaans tot betere resultaten leidt. De erfgoed-site staat immers niet op zichzelf, maar dient een plek, functie en plaats te worden in een ruimtelijk, maatschappelijk en stedelijk kader. Het is dus belangrijk de specifieke kenmerken en behoeften van de gemeente of stad te analyseren. Door een 'co-creatieve' en 'open' aanpak waarbij alle betrokkenen (lokale overheden, agentschappen, eigenaars, gebruikers, investeerders,...) duidelijk elkaars noden begrijpen, erkennen en respecteren, kan een herbestemming tot geslaagde projecten leiden.

Een geïntegreerde herbestemming heeft pas kans op slagen als ze breed gedragen wordt. Het creëren van permanente of structurele linken met diverse doelgroepen of (lokale) gemeenschappen is daarom cruciaal. Door mensen aan te spreken die met het monument een bepaalde binding hebben, ontstaan er nieuwe leefgemeenschappen rond het gebouw of erfgoed-site. Het gaat er hierbij niet alleen om de gebruikers te laten meedenken over mogelijke bestemming(en), maar vooral om hen ertoe aan te zetten daadwerkelijk mee te helpen om die bestemming(en) ook te realiseren, te gebruiken of te ondersteunen. Om zoveel mogelijk mensen bij het project te betrekken kan men bijvoorbeeld een aantal gerichte participatieve bijeenkomsten organiseren, waarop alle doelgroepen vertegenwoordigd zijn. *[zie Leuven – Spoorhallen van Kessel-Lo]*

## De erfgoedwaarden van de toekomst

De komende jaren zal heel wat maatschappelijk relevant erfgoed leeg komen te staan. We moeten dus op zoek naar een creatieve aanpak om dit erfgoed een duurzame herbestemming te geven. De geschiedenis leert dat heel wat waardevolle gebouwen zich hebben weten aan te passen aan de veranderende noden van de opeenvolgende gebruikers. Een aantal van deze aanpassingen zijn ook uitgegroeid tot de huidige erfgoedwaarden van deze erfgoed-sites. Wij zijn ervan overtuigd dat, mits een kwaliteitsvolle aanpak van de herbestemming, onze huidige ingrepen de erfgoedwaarden van morgen zullen worden.

**HORST****KASTEEL VAN HORST**

Voor het Kasteel van Horst werd een visie ontwikkeld waarbij men de openstelling voor het publiek afstemde op de tijdsgebonden marktvrage. Dit kasteel kon zo'n scenario best wel aan, omdat het geen bijzonder waardevolle inrichting heeft en toegankelijk is via diverse trappen en toegangsdeuren. De bedoeling is om naargelang de seizoenen verschillende doelgroepen te bedienen: in het voorjaar bijvoorbeeld educatieve projecten in kader van daguitstappen van scholen, tijdens de zomermaanden tentoonstellingen of evenementen gericht op recreatieve gebruikers, in het najaar als eventlocatie of vergaderfaciliteit voor bedrijven, in de winter met 'pop-up' winkels (kerstperiode) enz. Aanvullend kan ook ingezet worden op kortere periodes: optredens in het weekend, ruimten in gebruik door lokale verenigingen op weekavonden... Een deel van het gebouw wordt tevens permanent ingericht als erfgoedlogies, die zowel dienst kunnen doen voor weekendverhuur als voor gasten tijdens MICE-activiteiten.

[www.kasteelvanhorst.be](http://www.kasteelvanhorst.be)

**LEUVEN****SPOORHALLEN VAN KESSEL-LO**

Een co-creatieve aanpak wordt vandaag gehanteerd voor de (tijdelijke) invulling van de beschermde spoorhallen van Kessel-Lo te Leuven. Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) lanceerde een brede oproep om innovatieve en creatieve projecten in te dienen voor de invulling van deze gebouwen. Het organiseerde ook een 'speeddate' met speakerscorner, waar mensen hun ideeën kunnen voorstellen, elkaar kunnen leren kennen om eventueel samen een projectvoorstel in te dienen. De resultaten van een dergelijke aanpak zullen we ongetwijfeld op korte termijn op de plek zien ontwikkelen.

[www.agsl.be/nieuws/tijdelijke-invulling-hallen.jsp](http://www.agsl.be/nieuws/tijdelijke-invulling-hallen.jsp)

