

# 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.

Onze 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 beleavingsaspect 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]

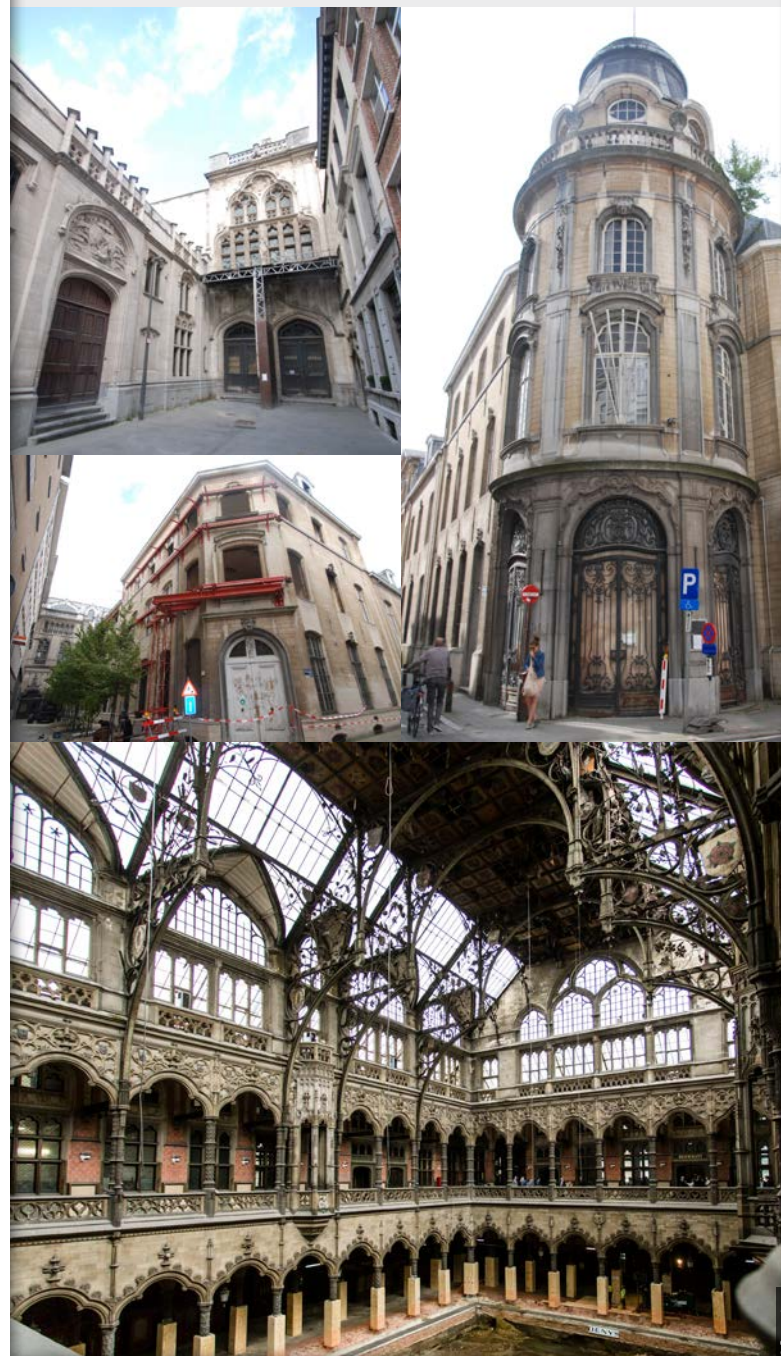
#### HORIZONTALE HERBESTEMMING

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 handelsbeurshal, 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 aandienen 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)

