

EERST ONDERZOEKEN, DAN HERBESTEMMEN

EEN HERBESTEMMINGSONDERZOEK, HOE DOE JE DAT?

Nathalie Van Roy & Sara Vermeulen



onroerend
erfgoed 

EERST ONDERZOEKEN, DAN HERBESTEMMEN

EEN HERBESTEMMINGSONDERZOEK, HOE DOE JE DAT?



onroerend
erf
goed



COLOFON

EERST ONDERZOEKEN, DAN HERBESTEMMEN

Een herbestemmingsonderzoek, hoe doe je dat?

Een uitgave van Onroerend Erfgoed, Beleidsdomein Ruimtelijke Ordening Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Published by Flanders Heritage

Policy area Town and Country Planning, Housing Policy and Immovable Heritage

Onroerend Erfgoed

Phoenixgebouw – Koning Albert II-laan 19 bus 5

B-1210 Brussel

tel: +32(0)2 553 16 50

fax: +32(0)2 553 16 55

info@onroenderfgoed.be

www.onroenderfgoed.be

Administrateur-generaal: Sonja Vanblaere

Auteur: Nathalie Van Roy (erfgoedconsulent, Onroerend Erfgoed) en Sara Vermeulen (beleidsmedewerker, Onroerend Erfgoed)

Met dank aan: Marc De Borgher, Rudy De Graef, Thomas Feyen, Madeleine Manderyck, Karel Robijns en alle collega's bij Onroerend Erfgoed die bijgedragen hebben aan deze handleiding.

Redactie: Natalie Huyghe en Alexandra Van de Voorde

Lay-out: Nele van Gemert

Illustraties: Kris Vandevorst tenzij anders vermeld.

Omslagillustratie: De Grote Post in Oostende: tot cultuur- en kunstencentrum herbestemd postgebouw

Dit werk wordt beschikbaar gemaakt onder de licentie Creative Commons Naamsvermelding-GelijkDelen 3.0 Unported. Bezoek <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/> om een kopie te zien van de licentie of stuur een brief naar Creative Commons, 444 Castro Street, Suite 900, Mountain View, California, 94041, USA.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution-ShareAlike 3.0 Unported License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/> or send a letter to Creative Commons, 444 Castro Street, Suite 900, Mountain View, California, 94041, USA

ISBN 978 90 7523 044 4
D/2014/6024/6

INHOUDSTAFEL

Inleiding	7
1 'Bezint eer je begint'	9
1.1 <i>Is een herbestemming altijd nodig?</i>	9
1.2 <i>Is een herbestemmingsonderzoek nodig?</i>	9
2 Geef je herbestemmingsonderzoek vorm	13
2.1 <i>Verzamel alle beschikbare kennis</i>	13
2.2 <i>Baken het onderzoek af</i>	15
2.3 <i>Maak een tijdslijn op</i>	15
2.4 <i>Haal de vereiste expertise in huis</i>	16
2.5 <i>Voorzie het nodige budget</i>	18
2.6 <i>Organiseer een participatief traject</i>	19
3 Aan de slag	21
3.1 <i>Onderzoek van de site</i>	22
3.1.1 <i>Inventaris</i>	22
3.1.2 <i>Analyse van de erfgoedwaarden</i>	23
3.1.3 <i>Bouwtechnische analyse</i>	28
3.1.4 <i>Ruimtelijke analyse</i>	29
3.1.5 <i>Visie op de krachtlijnen van de site</i>	33
3.2 <i>Onderzoek van het potentieel</i>	33
3.3 <i>Ontwerpend onderzoek</i>	35
3.3.1 <i>Concepten en scenario's</i>	35
3.3.2 <i>Evaluatietabel</i>	39
3.4 <i>Rapport</i>	40
4 Van onderzoek naar herbestemming	43
5 Voorbeelden genereren	45
6 Referenties	47

INLEIDING

Beschermde historische gebouwen en sites zijn belangrijk voor de identiteit van een wijk, dorp, stad of omgeving. Of het nu gaat om oude fabrieksloodsen, postkantoren, kerken, woonhuizen of boerderijen, beeldbepalende gebouwen verliezen wel eens hun functie of komen leeg te staan. In sommige gevallen helpt een nieuwe bestemming om dit waardevolle erfgoed voor verval te behoeden en het op lange termijn te behouden. Toch is een nieuwe kans vinden voor een oud gebouw geen evidente opdracht. Stel: je bezit een pand dat aan een nieuwe toekomst toe is. Hoe beslis je dan welke functie het meest aangewezen is? Wat is een herbestemmingsonderzoek? Welke aspecten ga je eerst onderzoeken, en welke eventueel in een latere fase? Zoek je partners of spreek je andere betrokkenen aan? Zijn er premies beschikbaar? Hoe pak je een herbestemmingsonderzoek het best aan? Deze handleiding biedt je handvaten om je plan meer slaagkansen te geven.

De voorbije jaren zijn er al heel wat interessante publicaties verschenen over het herbestemmen van onroerend erfgoed. Meestal gaat het om specifieke types, zoals religieus of industrieel erfgoed. Veel van deze publicaties vermelden de nood om duidelijke afwegingen te maken bij de keuze van een herbestemming. Ze duiden ook het nut aan van een herbestemmingsonderzoek, echter zonder hier dieper op in te gaan. Er blijkt dus een lacune te zitten in de literatuur en regelgeving. Deze handleiding komt daaraan tegemoet, door het niet over de herbestemming zelf te hebben, maar wel over de fase die aan een herbestemming vooraf gaat.

De Vlaamse overheid moedigt herbestemmingsonderzoek aan met een premie, maar de praktijk toont aan dat er bij eigenaars, beheerders of betrokkenen vaak nog veel onduidelijkheid leeft over de inhoud en het nut van zo'n onderzoek. Nochtans verhoogt een degelijk herbestemmingsonderzoek de slaagkansen van

een project op korte en lange termijn aanzienlijk. Het onderzoek moet dan wel de juiste en nodige informatie aanleveren om een weloverwogen keuze te kunnen maken. En dat blijkt in de realiteit niet altijd zo eenvoudig. Of een project succesvol wordt, hangt immers af van een complex spel van bouwtechnische, financiële, sociale, planologische en juridische factoren, die elk de nodige aandacht vragen.

Hoewel deze handleiding is afgestemd op beschermde gebouwen en sites, kun je ze ook gebruiken wanneer je niet-beschermde gebouwen en sites een nieuwe functie wil geven. De tekst reikt eigenaars, openbare besturen, ontwerpers... bovenal een methodiek aan om tot een duurzame en gedragen herbestemming te komen. Een goed herbestemmingsonderzoek is immers een participatief proces, waarin verschillende partners een rol spelen.

1 'BEZINT EER JE BEGINT'

1.1 Is een herbestemming altijd nodig?

De historische waarde van vele sites is nauw verbonden met het gebruik ervan. Van weinig oude hoeves is vandaag bijvoorbeeld nog de originele indeling of het gebruik af te lezen. Zo verliezen deze gebouwen hun betekenis voor de jongere generaties. Wanneer een gebouw betekenisloos is, wordt het een relict in zijn omgeving en zal het behoud ervan op termijn op de helling komen te staan. Daarom is het in eerste instantie belangrijk om na te denken over de mogelijkheden om de bestaande functie toch te behouden.

Een schoolgebouw dat niet meer voldoet aan de nieuwste inzichten over onderwijs, of aan de nieuwste normen rond brandveiligheid, hoeft toch niet meteen een transformatie te ondergaan of een nieuwe invulling te krijgen. Het is in zo'n geval beter in te zetten op het behoud van de functies door de nodige aanpassingen uit te voeren, met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden.

De oorspronkelijke functie van een site kan ook behouden blijven door nevengebruik of nevenbestemming. Daarbij wordt een site in de tijd of in de ruimte voor verschillende bestemmingen gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan een kerk waarin ook orgelconcerten en kleine tentoonstellingen plaatsvinden of een gemeentehuis met zowel een loketfunctie als een bar.

1.2 Is een herbestemmingsonderzoek nodig?

Als een historisch gebouw zijn functie verliest, is herbestemming vaak de enige optie om het behoud ervan op lange termijn te garanderen. Een gebouw in gebruik wordt onderhouden en raakt dus niet in verval. Hierdoor blijft alvast de architectuurhistorische waarde bewaard. Door een slimme herbestemming kun je ook de andere waarden leesbaar houden. Zo kun je bijvoorbeeld een langgevelhoeve met een woongedeelte en een stalgedeelte respectvol herbestemmen door een hoofdbestemming 'wonen' onder te brengen in het woongedeelte en

een dokterspraktijk in het voormalige stalgedeelte. Dergelijke keuze kun je enkel maken als je een goed inzicht hebt in wat het gebouw of de site zo uniek maakt. Een geslaagde herbestemming streeft naar een symbiose tussen de meerwaarde van een nieuwe bestemming en de erfgoedwaarden. Hierbij moet je een goede inschatting maken van de impact op de erfgoedwaarden van de site. Dit is beter te begrijpen wanneer je vanuit een omgekeerd mechanisme te werk gaat. Je wilt bijvoorbeeld een restaurant openen en zoekt een geschikte erfgoedsite. In dat geval kies je een locatie waarbij het mogelijk is om een grootkeuken te installeren, zonder afbreuk te doen aan de charme van de site. Vaak is het moeilijk om als eigenaar te vatten of erfgoed dat potentieel in zich draagt.



FIG. 2 De studie voor de herbestemming van de Kerk Sint-Jozef-Arbeider in Vosselaar (Marc Dessauvage, 1966-67) werd in 2012 onverwacht een test-case voor performant herbestemmingsonderzoek.

© Toon De Clerck voor AR-TUR Uit: Stralige kerk Sint-Jozef Arbeider, i.o.v. de Gemeente Vosselaar, april 2013.

Wanneer de impact van een mogelijke bestemming op de erfgoedsite niet duidelijk is of wanneer de haalbaarheid ervan onzeker lijkt, helpt een herbestemmingsonderzoek om klaarheid te scheppen. Wanneer je nog geen haalbare herbestemming in gedachten hebt, zal het de deur openen naar nieuwe perspectieven. Door de resultaten van het onderzoek krijg je een duidelijk beeld van de risico's en opportuniteiten, waardoor je een gefundeerde keuze kunt maken. Samengevat is een herbestemmingsonderzoek een analyse van de mogelijkheden en beperkingen van een site. Zelfs al ben je overtuigd van de herbestemming, dan nog is het aangewezen om die bredere kijk te ontwikkelen. Een onderzoek kan andere interessante kansen aanreiken, die jouw investering in het project ten goede komen. Een duurzame herbestemming is ook in het voordeel van het erfgoed zelf. Hoe meer mislukte pogingen tot herbestemming, hoe hoger de kans op verval.



FIG. 3 Het voormalige treinstation van Moerbeke -Waas kreeg een nieuw leven als bibliotheek.



2 GEEF JE HERBESTEMMINGSONDERZOEK VORM

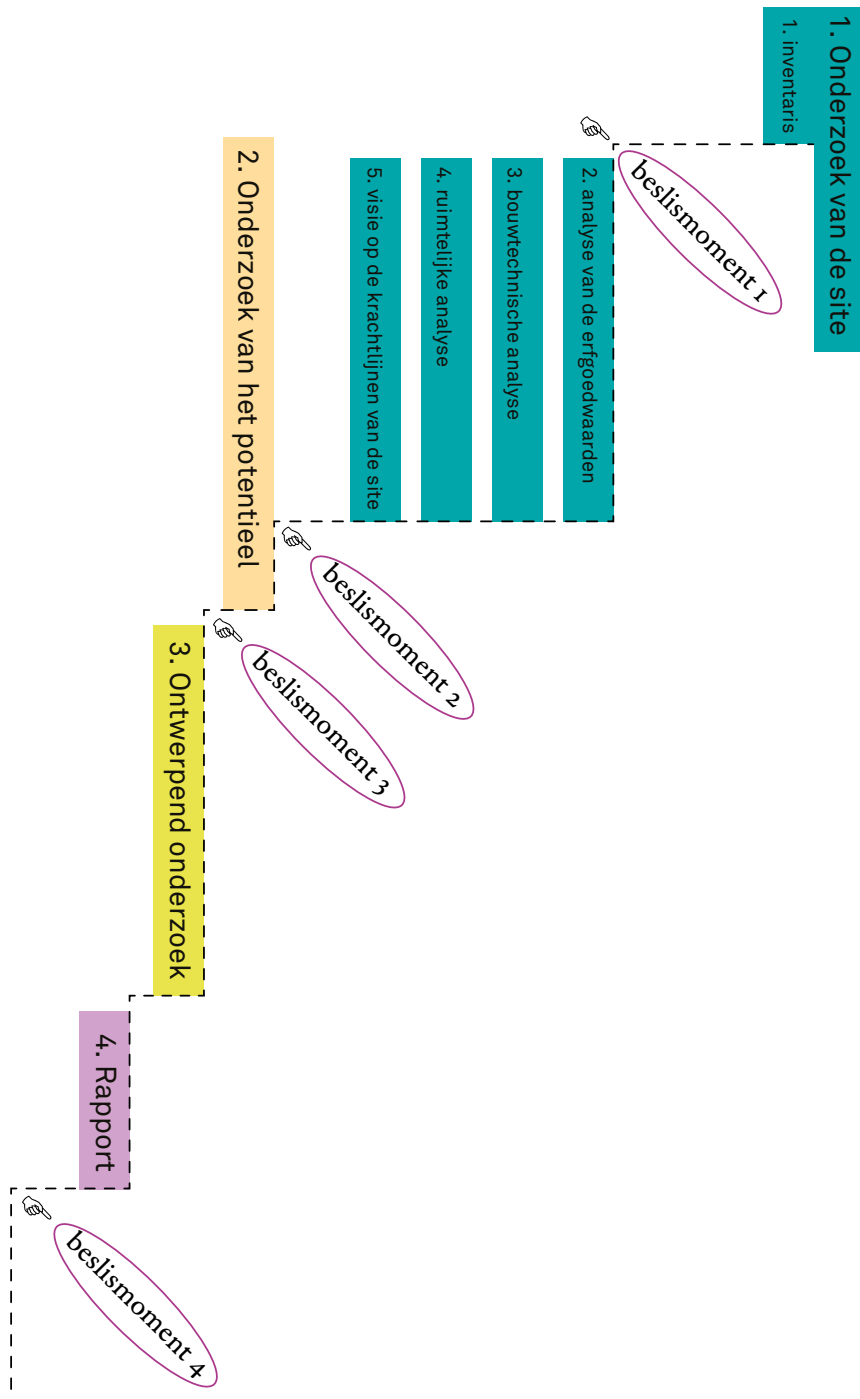
Het resultaat van een herbestemmingsonderzoek is een rapport dat je helpt om een goed onderbouwde beslissing te nemen over de toekomst van het gebouw of de site. De inhoud van het rapport verschilt sterk per geval. Je geeft het herbestemmingsonderzoek vorm volgens de specifieke situatie van de site. Onderschat jouw eigen inbreng hierin niet. Hoe beter jij je vooraf informeert, hoe meer je het onderzoek mee vormt. Zo voorkom je dat een herbestemmingsonderzoek ongebruikt in de kast verdwijnt. Een kleine tijdsinvestering in het begin, brengt nadien een grote tijds winst met zich mee.

2.1 Verzamel alle beschikbare kennis

Eerst verzamel je zelf zoveel mogelijk informatie, zoals eigendomsdocumenten, kadastrale gegevens en oude foto's of plannen. Heb je in het verleden zelf al verbouwingen uitgevoerd of heb je zelf al initiatieven ondernomen in de zoektocht naar een nieuwe bestemming, breng dan alle gegevens die je hierover hebt bij elkaar. Bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed kun je een afspraak maken om het beschermingsdossier in te kijken en kun je ook vragen of er archiefdocumenten beschikbaar zijn over vroegere restauraties.

Doordat je voor veel bestemmingswijzigingen een vergunning nodig hebt, zal de lokale stedenbouwkundige dienst een belangrijke partner zijn in je zoektocht naar mogelijke bestemmingen. De gemeentelijke stedenbouwkundige dienst bezorgt je desgewenst informatie over de al afgeleverde vergunningen en de geldende bestemmingsplannen voor de site en de omgeving ervan. Hierdoor weet je welke mogelijkheden en beperkingen er zijn. In een aantal gevallen ben je bijvoorbeeld gebonden aan een specifieke gewestplanbestemming. Soms hebben de medewerkers van gemeentelijke diensten ook een visie op de noden of beperkingen van de site. Het kan ook zijn dat er bepaalde beleidsbeslissingen zijn die je binden aan een vooropgestelde functie, zoals een commerciële functie in een winkelcentrumgebied.

FIG. 5 Tijdslijn herbestemmingsonderzoek.



2.2 Baken het onderzoek af

Opdat het onderzoek de gewenste informatie oplevert, baken je op voorhand het onderzoeksvoorwerp af en probeer je het uiteindelijke doel duidelijk te omschrijven. Je bepaalt welke aspecten vrij oppervlakkig en welke meer in detail bekeken worden. Indien nodig differentieer je de uiteindelijke finaliteit van het onderzoek voor elk deel van de site.

De erfgoedconsulenten van het agentschap Onroerend Erfgoed kunnen je wegwijs maken met behulp van praktijkvoorbeelden. Zij antwoorden op je vragen en wijzen je op eventuele ‘blinde vlekken’ in je onderzoekstraject. Zo ben je zeker dat het rapport van het onderzoek antwoorden zal geven op je vragen.

2.3 Maak een tijdslijn op

De tijdslijn dient als blauwdruk voor je traject. Het geeft een beeld van een standaardtraject voor een herbestemmingsonderzoek. Voor elk project heb je alle elementen nodig die in de tijdslijn voorkomen. Alleen het detailniveau van elk element verschilt.

Het doel van een herbestemmingsonderzoek is dat je de site in kwestie opnieuw kunt activeren. Het onderzoek zelf vormt een eerste stap in die relance. De start van het onderzoek vestigt namelijk meteen de aandacht op het betrokken erfgoed en kan de interesse van initiatiefnemers aanwakkeren. Eens op gang gebracht, gebruik je die dynamiek in je eigen voordeel.

Het onderzoek zelf mag niet te lang aanslepen. De tijd tussen de startvergadering en de laatste oplevering bedraagt best niet meer dan twaalf maanden. In het ideale geval laat je de studie in duidelijk communiceerbare fasen evolueren naar het eindresultaat.

Sommige fasen van een herbestemmingsonderzoek zijn heel verschillend van aard. Houd daar rekening mee wanneer je de planning uitdenkt. Indien inhoudelijk mogelijk bespaar je in tijd door deelonderzoeken gelijktijdig te laten verlopen.

Zo kan het uittekenen van de opmetingsplannen samenvallen met archiefonderzoek. Voor het ontwerp onderzoek voorzie je voldoende ruimte in je planning. Omdat dit onderzoek alle voorgaande samenvat, verdient het alle aandacht.

2.4 Haal de vereiste expertise in huis

Bepaalde delen van een herbestemmingsonderzoek vragen expertise waarover je mogelijk niet zelf beschikt. Daarom besteed je die delen uit aan gespecialiseerde onderzoekers van een studiebureau, onderzoekscel of architectenbureau. Dat wil niet zeggen dat je als eigenaar buiten spel staat, je hebt immers zelf ook heel wat informatie en ideeën. De opmaak van het herbestemmingsrapport gebeurt dan ook in nauwe samenwerking tussen opdrachtgever en opdrachtnemer.

Om een opdracht uit te besteden, heb je een eenduidig bestek nodig. Je kunt het onderzoek als één opdracht uitbesteden of een gefaseerde uitvoering voorzien. Hoe beter het bestek formuleert wat de resultaten moeten zijn, hoe efficiënter het onderzoek zal verlopen.

In het bestek staat zo concreet mogelijk welke documenten je verwacht van de inschrijvers. Je vraagt best om voor elk criterium een overeenkomstige nota in te dienen. Zo kun je de verschillende offertes nadien goed vergelijken.

Om in aanmerking te komen voor een onderzoekspremie, moet de aanstelling van de onderzoeker(s) gebeuren op basis van minstens volgende elementen en criteria:

1. *de relevante studie- en beroepskwalificaties*
2. *de algemene deskundigheid voor de specifieke projectopdracht*
3. *een vermelding van het gedeelte van de opdracht dat de ontwerper of uitvoerder minstens in eigen beheer zal uitvoeren*
4. *een conceptnota, met omschrijving van de aanpak en de methodologie van de opdracht*
5. *de aanpak rond duurzaamheid*
6. *de vermelding van welke diensten voor welk ereloon geleverd zullen worden*

Om te voldoen aan de specifieke eisen van een herbestemmingsonderzoek, is het aan te raden de opdracht toe te kennen op basis van volgende criteria:

1. *Deskundigheid: samenstelling en studie- en beroepskwalificaties van het onderzoeksteam, vermelding van welke teamleden welke delen van de opdracht zullen uitvoeren en relevante referenties, die de deskundigheid op vlak van herbestemmingsonderzoek aantonen;*
2. *Visie op de opdracht: conceptnota met omschrijving van de aanpak en methodologie van de opdracht, aanpak over duurzaamheid, communicatie, participatie*
3. *Prijs: beoordeling over de totale prijs, de transparantie van de tarifiering en de mate waarin de tarieven haalbaar zijn om de opdracht volledig en grondig uit te voeren.*
4. *Timing: koppeling werkmethode en timing;*

Zo kan een offerte voor een herbestemmingsonderzoek eruit zien:

1. *Een nota met de inlichtingen over de teamsamenstelling: de bureausamenstelling, een curriculum vitae van de leden, relevante eigen referentieopdrachten, de interne organisatie en een vermelding van het gedeelte van de opdracht dat het bureau zal uitvoeren.*
2. *Een conceptnota waarin de inschrijver zijn specifieke benadering van de opdracht omschrijft. De volgende punten moeten daarin zeker behandeld zijn: de visie op de opdracht, de bepalende uitgangspunten, een voorstel voor de aanpak met een uitgewerkte methodologie, een extra toelichting bij de duurzaamheid van die aanpak, een visie op de interne en externe communicatie en een aanzet tot een doorgedreven participatief proces.*

De inschrijver verduidelijkt zijn benadering door te verwijzen naar relevante referentieprojecten. Daarbij geeft hij expliciet aan welke aspecten of onderdelen oplossingen bevatten die nuttig zijn voor de huidige opgave.

3. *Een nota met een gedetailleerde lijst van de erelonen per geleverde dienst. Op basis van deze nota moet de opdrachtgever het totaalbedrag kunnen berekenen.*
4. *Een nota waarin de inschrijver een gedetailleerde timing uitzet van de studie. Daarin geeft hij aan hoe de samenwerking tussen alle betrokken partijen zal verlopen en hoe deze werkmethode gekoppeld is aan de timing. Het is belangrijk dat de offerte duidelijke momenten van tussentijdse rapportering voorziet, die ook grafisch zijn voorgesteld op een tijdslijn.*

2.5 Voorzie het nodige budget

Een herbestedingsonderzoek vraagt om studie en overleg en dus om voldoende tijd en middelen. Het is belangrijk om vooraf te bepalen over hoeveel van beide je beschikt. Nog beter is het om je verwachtingen te bespreken met de onderzoekers vooraleer je een contract afsluit. Op die manier maak je meer kans dat het eigenlijke onderzoek vlot verloopt.

Een herbestedingsonderzoek is bepalend voor de toekomst van de erfgoed-site. Dat betekent niet noodzakelijk dat alles even diepgravend moet uitgewerkt zijn. Weeg bij elk onderdeel af in hoeverre het bijdraagt tot het gewenste eindresultaat en bepaal aan de hand daarvan de graad van detail.

Soms is bijkomend onderzoek wenselijk maar niet mogelijk binnen de vastgelegde termijn of binnen het vastgelegde budget. Dit valt op te lossen door de onderzoekers te vragen om een lijst op te maken met noodzakelijke vervolgstudies. Die neem je eventueel op in een volgend bestek.

Voor herbestedingsonderzoek voorziet de Vlaamse overheid een onderzoekspremie. Om zo'n onderzoekspremie te ontvangen, dien je een aanvraagdossier in

bij het agentschap Onroerend Erfgoed, met een aanvraagformulier dat je onder andere op de website vindt. Bij dit formulier voeg je onder mee een gedetailleerde omschrijving van het onderzoek dat je wilt uitvoeren en een raming van de kostprijs. Zodra het aanvraagdossier volledig is ingediend, wordt ze grondig onderzocht en neemt het agentschap een beslissing binnen de negentig dagen. Als je een onderzoekspremie wilt aanvragen, neem je best tijdig contact op met een erfgoedconsulent van het agentschap Onroerend Erfgoed. Die kan je begeleiden bij de opmaak van je aanvraagdossier en de omschrijving van de opdracht. Krijg je uiteindelijk een onderzoekspremie, dan zal die nooit meer bedragen dan 80% van de aanvaarde kostenraming (excl. btw), waarbij maximaal 25.000 euro van de geraamde kostprijs in aanmerking kan komen.

2.6 Organiseer een participatief traject

Een herbestedingsonderzoek is een kort maar intens participatief proces. Van bij het begin van een project stel je een projectteam samen, dat het hele onderzoek opvolgt en verzekert dat alle belanghebbenden op de juiste momenten worden betrokken. Het projectteam bestaat uit stakeholders en partners, bijvoorbeeld de eigenaar, het bureau, de erfgoedconsulent en de stedenbouwkundige diensten. Het projectteam behoudt zijn samenstelling tot bij de afwerking van het onderzoeksrapport.

Als **eigenaar** ben je de drijvende kracht en bepaal je het hele verloop. Het is belangrijk dat je een open instelling aanneemt. Eigen aan een herbestedingsonderzoek is namelijk het zoekende karakter. Dat houdt in dat je op voorhand niet weet wat de resultaten zullen zijn. Beschouw die onwetendheid vooral als een opportuniteit om creatief te zijn.

Om het succes van het herbestedingsonderzoek ook na voltooiing te verzekeren, is het belangrijk dat het voldoende maatschappelijk ingebed is. Zeker wanneer het gaat om publieke sites of sites die deel uitmaken van het collectieve geheugen. Je zorgt daarom ook voor een communicatietraject over het project.

Een degelijk **bureau** staat open voor intensief overleg. De onderzoekers lichten regelmatig hun onderzoekresultaten toe om zo te komen tot een consensus met alle betrokkenen. Inschatten wie, wanneer en op welke wijze te betrekken, is een belangrijk onderdeel bij het uitzetten van het verloop van het onderzoek.

Een **erfgoedconsulent** van het agentschap Onroerend Erfgoed staat de eigenaar bij om het eindresultaat te bereiken. Daarnaast brengt de consulent ook inhoudelijke kennis en ervaringen uit de praktijk mee aan tafel.

Door een herbestemming vanaf de start als een participatief proces te beschouwen, verhogen de slaagkansen van het project aanzienlijk.



FIG. 6 De klaslokalen in de kapel van gemeenschapsinstelling De Zande in Ruselede versmelten oud en nieuw.

3 AAN DE SLAG

Het herbestemmingsonderzoek is kwaliteitsvol en doeltreffend als het een rapport oplevert dat je in staat stelt met kennis van zaken een beslissing te nemen over de toekomst van de erfgoedsite.

In het traject zijn er twee grote fasen te onderscheiden: het onderzoek van de site en het onderzoek van het potentieel van de site. De resultaten hiervan vormen de basis voor het ontwerpend onderzoek.



FIG. 7 Het voormalige Militair Hospitaal in Antwerpen is vandaag een aangename woonwijk midden in de stad.

Het projectteam organiseert tijdens het onderzoek op regelmatige tijdstippen beslismomenten. Tijdens deze beslismomenten bespreekt het de resultaten van bepaalde fasen en beslist het met welke opties verder wordt gewerkt. Zo ontstaat een gezamenlijk proces waarbij de focus steeds gericht blijft op het einddoel, gekoppeld aan het voortschrijdend inzicht. Dit verzekert ook dat de geleverde inspanningen maximaal renderen en de doorlooptijd van het onderzoek beperkt blijft.

3.1 ONDERZOEK VAN DE SITE

3.1.1 Inventaris

Een grondige inventarisatie start met een gedetailleerde opmeting van de erfgoed-site. Digitale plannen van de verschillende plattegronden, de gevels, de snedes en de omgeving bieden de mogelijkheid om tijdens het onderzoek te werken met concrete afmetingen van ruimten en vloerhoogten. Des te concreter de aangeleverde informatie, des te beter een inschatting kan gemaakt worden van eventuele probleempunten bij een herbestemming. Bij de opmeting wordt ook een uitgebreid fotodossier samengesteld om de bestaande toestand vast te leggen.

De digitale opmetingsplannen omvatten minstens:

- een opmetingsplan van de volledige site
- van alle betrokken gebouwen:
 - de plattegronden van alle niveaus (incl. kelders, zolders en daken) met aanduiding van de vloerpassen
 - een dwars- en langsdoorsnede per gebouwdeel
 - de volledige gevelzichten
- een inplantingsplan met oriëntatie.

☞ **BESLISMOMENT I**

Na de inventarisatie beslist het projectteam of er voldoende informatie is aangeleverd om een volgende fase te starten. Als dat zo is, bekijkt het team wat mogelijke aandachtspunten zijn en welke elementen gedetailleerder aan bod komen in de latere analyses.

3.1.2 Analyse van de erfgoedwaarden

Om cultuurhistorische aspecten volwaardig mee te nemen bij besluiten tot bouwkundige of planologische ingrepen, is er nood aan een objectief overzicht van de aanwezige erfgoedwaarden. Objectief wil zeggen dat de erfgoedwaarden worden opgesomd, los van de bouwtechnische toestand, gebruikersbelangen, eventuele ontwerpoverwegingen en financiële aspecten.

Erfgoedwaarden bepalen doe je met een **waardestelling**. Hierbij worden de bewaarde onderdelen en aspecten uit bouwfasen geïdentificeerd en geëvalueerd op basis van de volgende criteria: de zeldzaamheid, de herkenbaarheid, de authenticiteit, de representativiteit, de ensemblewaarde en de contextwaarde. De waarden, gedefinieerd in het beschermingsbesluit, zijn hierbij richtinggevend. De waarden en criteria worden niet afzonderlijk beschouwd, maar het is steeds de globale beoordeling die het uitgangspunt vormt voor de evaluatie.

De analyse van de bouw- en gebruiksgeschiedenis gebeurt via een bouwhistorisch onderzoek. Eventueel kan aanvullend een kunsthistorisch onderzoek van bepaalde erfgoedelementen of cultuurgoederen een bijdrage leveren aan de opmaak van een waardestelling.

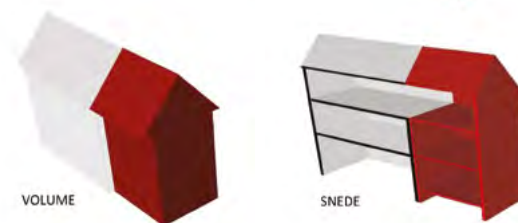
Voor het **bouwhistorisch onderzoek** is de erfgoed-site zelf de eerste bron van informatie. Het gebouw, de structuur, de indeling en de aanwezige afwerkingen worden in detail onderzocht met aandacht voor onregelmatigheden of bouwsporen. Naast het gebouw wordt ook de ruimere omgeving bestudeerd, waarbij men oog heeft voor de percelering, de aanleg en de sporen van wijzigingen op stedenbouwkundig niveau.

CHRONOLOGIE VAN DE OUDE PASTORIJ

1685: TWEDE FASE
(EERSTE UITBREIDING)

FIG. 8 De inventarisatie van de voormalige dekenij van Westerlo bracht de bouwsporen aan het licht die aantonen dat het pand in de 17de eeuw een eerste maal werd uitgebreid.

©Uit: Architectuur Atelier bvba (ARAT), Voorontwerp voor de restauratie van de Oude Dekenij van de Sint-Lambertusparochie, i.o.v. de Gemeente Westerlo, 2014.



① Gevelankers



② Muizentand-lijst (vroegere buitengevel)



③ De lichte knik in de gevellijn en de dikkere binnenmuur zijn bouwsporen van de verschillende fases. Het tweede volume is kleiner.

De tweede bron van informatie is een doelgericht archief- en literatuuronderzoek. Hierbij worden relevant (historisch) kaartmateriaal, oude tekeningen, foto's en afbeeldingen, bestekken, rekeningen en correspondenties verzameld. Tot slot kan ook vergelijkingsmateriaal belangrijke informatie opleveren voor een kunst- en bouwhistorisch onderzoek. Dit zijn bijvoorbeeld verwijzingen naar gelijkaardige gebouwen, traditionele constructietechnieken, het bredere oeuvre van een bepaald ontwerper of kunstenaar en grootschalige stedelijke ontwikkelingen uit eenzelfde tijdperiode. Eventueel geven kleinere, steekproefsgewijze materiaaltechnische onderzoeken in situ meer duidelijkheid over de bouwgeschiedenis. De verzamelde gegevens worden verwerkt tot geïllustreerde beschrijvingen en in kaart gebracht met plannen, snedes en aanzichten.

Door de gegevens uit verschillende bronnen met elkaar te vergelijken, kunnen conclusies geformuleerd worden over de gebruiks- en bouwgeschiedenis. Uit het overzicht van de bouwgeschiedenis kan dan worden afgeleid welke elementen uit deze verschillende bouwfases vandaag nog bewaard zijn gebleven. Hierbij worden de specifieke erfgoedwaarden erkend en omschreven. Bij historisch waardevolle erfgoedsites zijn een of meerdere van de volgende erfgoedwaarden aanwezig: een historische waarde, een artistieke waarde, een industrieel-archeologische waarde, een volkskundige waarde, een wetenschappelijke waarde en/of een sociaal-culturele waarde. Uiteraard blijft een waardestelling steeds een tijds- en cultuurgebonden interpretatie, hoewel men ze op wetenschappelijke wijze opmaakt en motiveert.

CHRONOLOGIE VAN DE OUDE PASTORIJ

OVERZICHT: VOLUMES, SNEDES EN PLANNEN

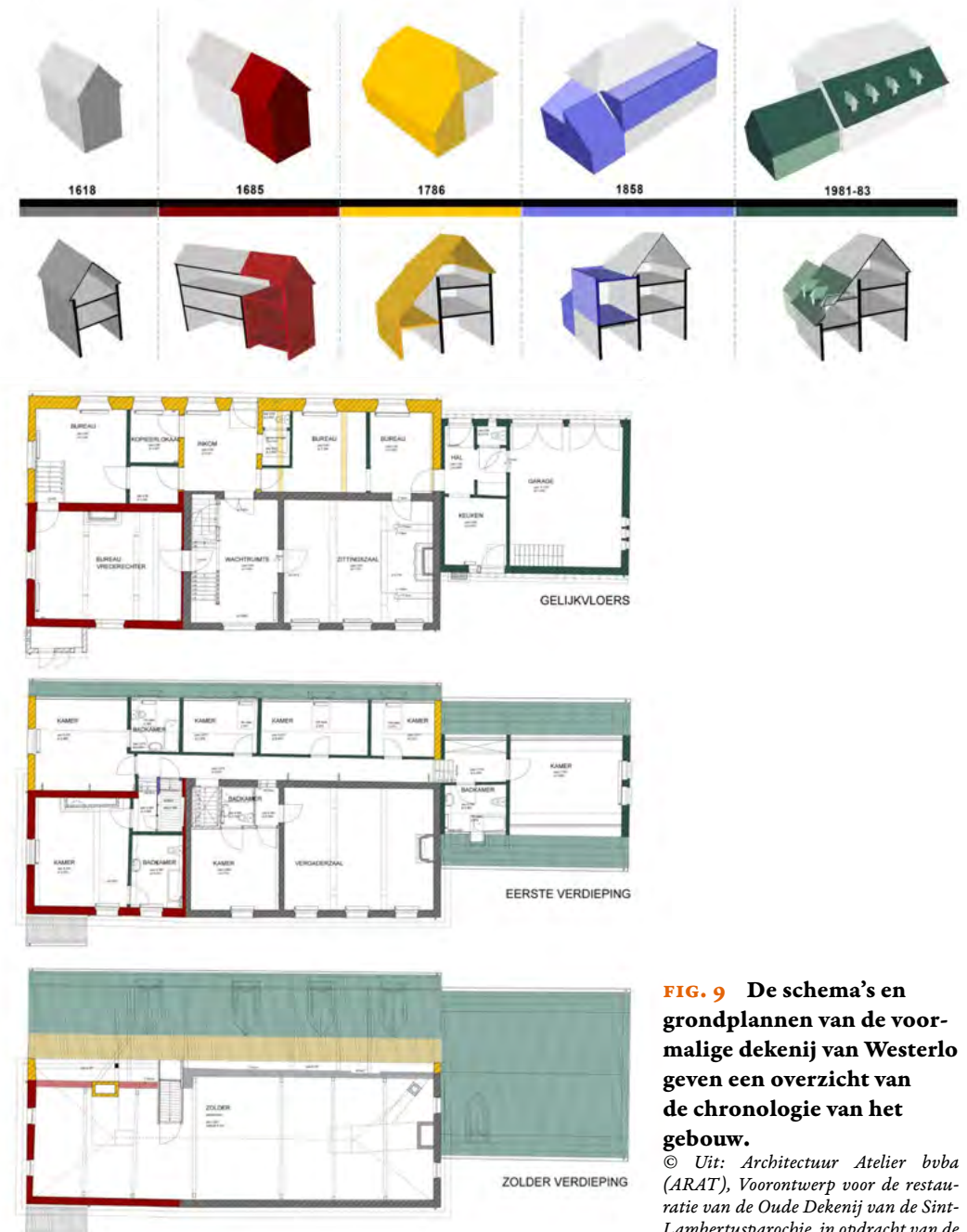


FIG. 9 De schema's en grondplannen van de voormalige dekenij van Westerlo geven een overzicht van de chronologie van het gebouw.

© Uit: Architectuur Atelier bvba (ARAT), Voorontwerp voor de restauratie van de Oude Dekenij van de Sint-Lambertusparochie, in opdracht van de Gemeente Westerlo, 2044.

3.1.3 Bouwtechnische analyse

De bouwtechnische analyse brengt de bouwconstructie in kaart van elk gebouw dat deel uitmaakt van een erfgoedsite. Dit biedt inzicht in de constructieve logica van het gebouw, van de dakstructuur tot de funderingen. Naast de constructieve analyse omvat de bouwtechnische analyse ook een diagnose van de toestand van de site.

De **diagnosenota** behandelt volgende elementen van de erfgoedsite:

- dakbedekking (dakvlakken en aansluitingen)
- dakdoorbrekingen (o.a. dakkapellen, dakruiters, dakramen- en luiken, schoorstenen, bekroningen, ladder- en klimhaken)
- dakstructuur
- regenwaterafvoer (goten, afvoeren en riolering)
- gevels (o.a. gevelmaterialen, afwerkingslagen, schrijnwerk, buitentrappen)
- bouwstructuur (o.a. funderingen, dragende elementen, balkstructuren)
- vaste interieurelementen (o.a. wanden, vloeren, afwerkingslagen, binnenschrijnwerk, binnentrappen)
- cultuuroederen die opgenomen zijn in het besluit tot bescherming en voorwerpen, uitrustingen, meubilair en kunstwerken die behoren tot het beschermde goed
- technische installaties
- uitrustingen, installaties en mechanismen bij industrieel erfgoed
- landschapselementen (o.a. monumentale bomen, dreefstructuren, vijvers, omgrachtingen)

Hierbij wordt voor elk van de onderdelen de bestaande bewaringstoestand aangegeven en worden aanwezige schadefenomenen duidelijk beschreven. Eventueel kan op basis van de diagnosenota een technische beschrijving en raming opge maakt worden van de dringende instandhoudingswerken. Een rapport van Monumentenwacht is een voorbeeld van een uitgebreide diagnosenota, die ook de

dringendheid van de werken aangeeft. Bovendien kan Monumentenwacht Vlaanderen, op basis van hun rapport, ook een meerjarige kostprijsanalyse opmaken. In de meeste gevallen is het ook belangrijk om voor de herbestemming de mogelijkheden na te gaan om de **energieprestaties** van het gebouw te verbeteren. Hiervoor is een duidelijk beeld nodig van de energiehuishouding van het specifieke gebouw, met bijhorende sterktes en zwaktes. Een energieaudit maakt het mogelijk om te bepalen waar energie kan worden bespaard, hoeveel en op welke manier.

Indien uit de diagnose blijkt dat er signalen zijn van stabiliteitsproblemen, zoals bijvoorbeeld structurele scheuren of scheefstand, dan is het aangewezen dit te signaleren, zodat de eigenaar tijdig een **stabiliteitsonderzoek** kan laten uitvoeren om de oorzaak van de structurele problemen in kaart te brengen.

3.1.4 Ruimtelijke analyse

De ruimtelijke analyse van de erfgoedsite en de ruimere context geeft het huidige gebruik van de site en zijn omgeving weer. Binnen deze analyse is het interessant om openbare ruimten, semi-private ruimten en private ruimten van elkaar te onderscheiden. Daarnaast maak je een plan van de bebouwde en onbebouwde zones op het niveau van de site zelf én van de omgeving. Circulatiepatronen binnen het gebouw en de site vertellen meer over de manier waarop de erfgoedsite momenteel wordt gebruikt. Je brengt ook de functies en voorzieningen en de ontsluiting in en rondom de site in kaart.

Een brede visie, waarbij de site in haar context geplaatst wordt, draagt bij tot de haalbaarheid van het project en brengt ook belangrijke problemen in kaart, zoals de ontsluitings- en mobiliteitseisen die met bepaalde invullingen gepaard gaan. Een screening van de toegankelijkheid toont de specifieke drempels die een integrale toegankelijkheid van het gebouw of de site in de weg staan. Naast de fysieke toegankelijkheid kijk je ook naar de relatie of het gebrek daaraan tussen de site en de omgeving.



Bouwdeel	G	R	M	S	N	Toelichting	9
			M			De onderste pannen van het noordoostelijk dakvlak hangen in de goot. Dit kan tot mechnaische schade van de gootbekleding en vorstschade aan de pannen leiden.	
							
1.2. Aansluitingen							
1.2.1. Nokken		100					
			R			De nokpannen werden vanuit de onderliggende goot gecontroleerd. Voor zover zichtbaar zijn ze vergelijkbaar met de overige pannen. De voegmortel onder en tussen de pannen scheurt verspreid los.	
1.2.2. Hoekkeperafwerking		90	10				
			R			De hoekkeperpannen zijn vergelijkbaar met de overige pannen.	
				S		Op de oostelijke hoekkeper zijn enkele pannen gebroken en weggevallen, met een lek tot gevolg.	
							

FIG. 10 Een diagnosesnota beschrijft de toestand van het gebouw in woord en beeld en geeft telkens een waardering van goed tot slecht.

© Uit: Inspectierapport Monumentenwacht Vlaanderen.

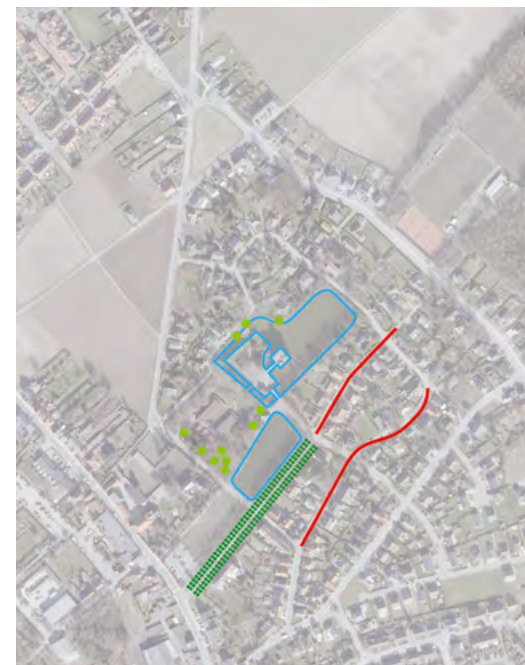


FIG. 11 Deze ruimtelijke analyse vergelijkt de huidige ruimtelijke inrichting van de site van het kasteel ter Ham en haar omgeving met het oorspronkelijke landschappelijke ontwerp van Keilig uit 1882.

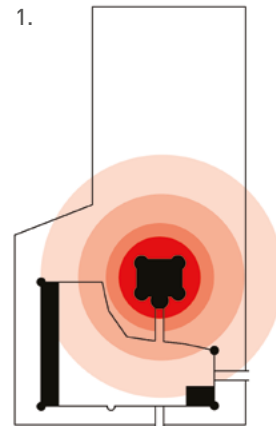
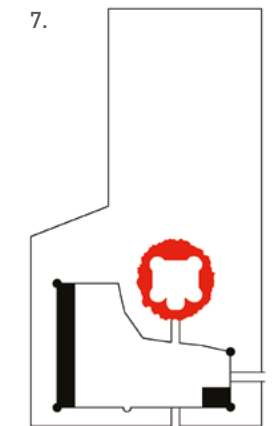
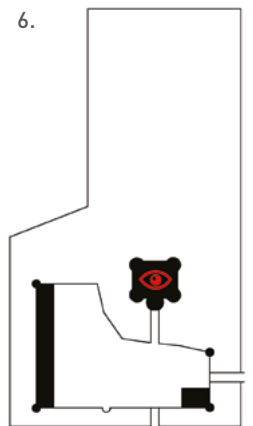
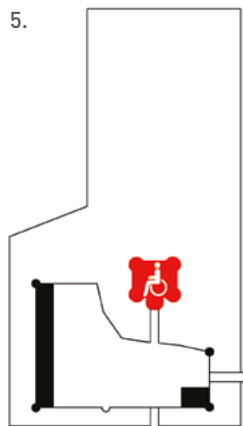
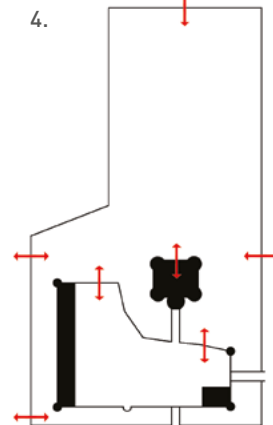
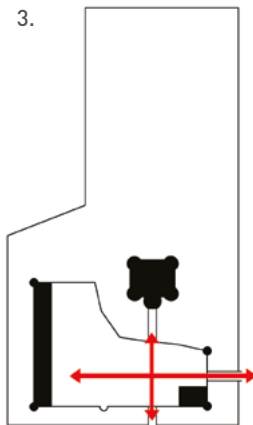
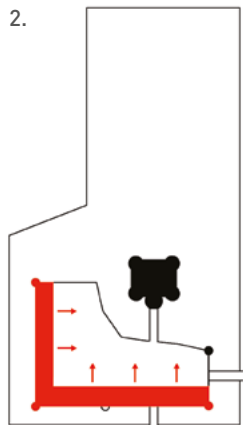


Keilig park 1882

© Uit: Karuur architecten i.s.m. LAND landschapsarchitecten, Ontwerpend onderzoek Kasteel ter Ham (Steenokkerzeel), i.o.v. Het Facilitair Bedrijf en Team Vlaams Bouwmeester (Vlaamse overheid), 2012.

FIG. 12 De visie op de krachtlijnen vat de sterktes van de site samen.

1. Kasteel herwaarderen als visueel baken in zijn omgeving
2. Herstel beslotenheid kasteelplein
3. Beleving en doorwaadbaarheid van het kasteelplein bevorderen
4. Relatie tussen kasteelplein en water optimaliseren
5. Toegankelijkheid van het waterkasteel optimaliseren
6. Leesbaarheid van het kasteelinterieur terug aanscherpen
7. Eigenheid van het kasteelinterieur terug aanscherpen (verfijnde kern in 'ruwe' bolster)



© Uit: Ontwerpend onderzoek Kasteel ter Ham (Steenokkerzeel), Karuur architecten i.s.m. LAND landschapsarchitecten i.o.v. Het Facilitair Bedrijf en Team Vlaams Bouwmeester (Vlaamse overheid).

3.1.5 Visie op de krachtlijnen van de site

Alle analyses samen geven een beeld van de afmetingen van de site en de gebouwen erop, de vaak complexe geschiedenis, en de waarden die er vanuit historisch en vanuit gebruiksperspectief aan toegekend kunnen worden. Na al die onderzoeken volgt één visie op de krachtlijnen van de site. De onderzoeker maakt een analyse van alle bevindingen uit de onderzoeken en bepaalt welke elementen de sterktes van de site zijn.

BESLISMOMENT 2

Het projectteam bekijkt de resultaten van de analyse van de erfgoedwaarden, de bouwtechnische analyse, de analyse van het gebruik en oordeelt of deze analyses de nodige informatie hebben opgeleverd.

Het projectteam keurt ook de visie op de krachtlijnen van de site goed. Deze unanieme goedkeuring is noodzakelijk om verder te gaan met het onderzoek. De gezamenlijke visie wordt immers dé toetssteen voor elke mogelijke herbestemming.

3.2 ONDERZOEK VAN HET POTENTIEEL

Dit onderzoek vormt een tweede groot onderdeel van het herbestemmingsonderzoek. Het is belangrijk om ook hiervoor beroep te doen op de nodige expertise. Ook als er al een mogelijke bestemming op tafel ligt, is het zinvol om deze bestemming in het juiste perspectief te plaatsen. Met een objectiverend onderzoek van het marktpotentieel ga je na of er geen meer voor de hand liggende bestemmingen zijn en of de vooropgestelde bestemming een toekomst heeft op lange termijn.

Wanneer ze het potentieel van een site onderzoeken, bekijken de onderzoekers ten eerste naar welke activiteiten vraag is in de regio, zowel op lokaal als op bovenlokaal niveau. Ten tweede gaan ze na welke activiteiten voor de erfgoedsite een meerwaarde betekenen. Dit doen ze door marktspelers en belanghebbenden te bevragen, zoals overheden en omwonenden. Beide activiteitenlijsten vullen

elkaar aan. De ene lijst volgt een marktlogica, de andere vertrekt vanuit de sterke punten van het erfgoed zelf.¹

Samen vormen ze een lijst van activiteiten die op de erfgoedsite kunnen plaatsvinden. Per activiteit toetsen de onderzoekers de geldende stedenbouwkundige voorschriften af, de voorwaarden om rendabel te zijn en de eisen die de activiteiten stellen aan de erfgoedsite. Ook gaan de onderzoekers na welk draagvlak de activiteiten hebben bij de verschillende betrokkenen. Door met hen in dialoog te gaan, peilen de onderzoekers naar voorwaarden, behoeften, wensen en bezorgdheden. Sluitstuk van het onderzoek is een analyse van de duurzaamheid van de activiteiten. Onder duurzaamheid valt niet alleen de ecologische of energetische duurzaamheid, maar ook de culturele betekenis en rendabiliteit op lange termijn. Zal de herbestemming rendabel blijven? Genereert de herbestemming een meerwaarde die opweegt tegen de investeringskosten? Zo wordt een visie uitgewerkt voor de verdere levensduur van de site, die verder gaat dan directe opbrengsten en kosten.

Het onderzoek van het potentieel laat toe een goed idee te vormen van mogelijke activiteiten en hun haalbaarheid (financieel, procedureel, maatschappelijk, technisch, ...) op de erfgoedsite. De onderzoekers onderbouwen deze analyse met gelijkaardige, gerealiseerde herbestemmingen die als inspiratie kunnen dienen.

BESLISMOMENT 3

Bij de oplevering van dit onderzoek kiest het projectteam uit de lijst van mogelijkheden een aantal scenario's, die verder ontwerpelijk worden omgezet naar

¹ Het BB/SfB systeem is de Belgische versie van het CI/SfB systeem opgesteld door RIBA (*Royal Institute of British Architects*) en CIB (*Conseil International du Bâtiment pour la recherche, l'étude et la documentation*), uitgewerkt onder licentie door de Belgische SfB cel (samengesteld uit de Afdeling Architectuur van de K.U.Leuven en de *Unité Architecture* van de U.C.L.). Zie: HEK M., KAMSTRA, J., GERAEDTS, R.P., *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vastgoed*, T.U. Delft, 2004.

voorstellen voor de erfgoedsite. Bij omvangrijke sites kan het nuttig zijn in te zetten op een combinatie van activiteiten om het gebruik van de site op lange termijn te verzekeren.

De selectie van herbestemmingen gebeurt door de haalbaarheid per herbestemming af te wegen ten opzichte van de visie op de krachtlijnen van de site. Het onderzoek van het potentieel resulteert in een selectie herbestemmingen, waarbij voor elke herbestemming het potentieel wordt aangeduid, bijvoorbeeld door middel van categorieën zoals “hoge/lage slaagkans op lange termijn”.

3.3 ONTWERPEND ONDERZOEK

Het sluitstuk van het herbestemmingsonderzoek is het ontwerpelijk onderzoek. Na de vorige onderzoeken heb je een goed beeld van de site. De erfgoedwaarden werden duidelijk in kaart gebracht en omschreven. Eventuele dringende technische problemen zijn nu duidelijk en ook de aandachtspunten op energetisch vlak kwamen aan bod. Zowel op niveau van de site als voor de omgeving werden de huidige functies beschreven, met ook mogelijke knelpunten, zoals parkeermogelijkheden. Dit alles resulteert in een krachtige analyse van wat de site te bieden heeft. Daarnaast werd ook uitvoerig onderzocht welke mogelijke bestemmingen potentieel een kans op slagen hebben binnen deze site en zijn specifieke omgeving. Al deze analyses vormen een solide basis om aan de slag te gaan en ontwerpelijk de haalbaarheid van de vooropgestelde bestemmingen te onderzoeken.

3.3.1 Concepten en scenario's

Als de voorgaande onderzoeken werden uitgevoerd door een ander bureau of in onderaanneming, dan moeten de onderzoekers, die het ontwerpelijk onderzoek voor zich nemen, zich de resultaten ervan eerst eigen maken. Een goed ontwerpelijk onderzoek vindt oplossingen om met de resultaten van de voorgaande onderzoeken een sterk voorstel uit te werken voor de toekomst van de site.

Een ontwerpend onderzoek is dan ook een creatief proces dat dicht aanleunt bij een ontwerpproces. Voor elk van de bestemmingen, maar ook voor interessante combinaties van bestemmingen, worden concepten of scenario's uitgewerkt:



FIG. 13 In de zoektocht naar een nieuwe bestemming voor het voormalig gemeentehuis van Vorst-Laakdal werden eerst polyvalente basisplannen opgemaakt die per ruimte passende types van functies aangeven, rekening houdend met de erfgoedwaarden en de functionaliteit van de ruimten.



FIG. 14 Op basis van de polyvalente basisplannen werd een eerste mogelijke invulling schetsmatig onderzocht aan de hand van vlekkenplannen.

© Uit: Architectuur Atelier bvba (ARAT), Voorontwerp voor de restauratie van het oud gemeentehuis van Vorst-Laakdal, i.o.v. de Gemeente Laakdal, 2014.

een hotel kan bijvoorbeeld een gegarandeerd succes zijn volgens het onderzoek van het potentieel op voorwaarde dat er minstens twaalf kamers zijn. Dan bekijkt het ontwerpend onderzoek of dit realiseerbaar is in het gebouw en welke aanpassingen nodig zijn om dit te kunnen realiseren. Is het mogelijk om het gebouw op een realistische manier aan te passen aan de klimaateisen voor een hotel? Kan het hotel brandveilig en toegankelijk zijn en welke ingrepen zijn hiervoor nodig? Wat is de impact van al deze ingrepen op de erfgoedwaarden? Blijven de krachtlijnen van de site nog overeind na al deze aanpassingen? Oplossingen worden hierbij steeds gevisualiseerd aan de hand van schema's, vlekkenplannen, bestemmingsplannen en simulaties. Het is niet de bedoeling om architectuurplannen op te maken, wel om mogelijke oplossingen en ideeën aan te reiken. Bij de analyse bijvoorbeeld naar mogelijke herbestemmingen voor het voormalige gemeentehuis van Vorst-Laakdal werden eerst basisplannen opgemaakt met de geschikte functies voor de bestaande ruimten. De ruimten die al sterk verbouwd waren bij vroegere aanpassingen bleken meer geschikt om dienstenfuncties in onder te brengen dan de nog gaaf bewaarde raadzaal. Deze analyse vormde de basis om combinaties van functies voor te stellen, zoals de invulling van het gelijkvloers als toeristisch kantoor en van de verdieping als ceremoniële ruimte.

De invullingen worden louter schetsmatig gevisualiseerd aan de hand van vlekkenplannen. Een herbestemming is namelijk een planologische ingreep, een zoektocht naar een nieuwe functionele drager, eerder dan het herontwerpen van een gebouw voor een specifieke herbestemming.

Soms blijkt uit een eerste toetsing dat het niet haalbaar is om bepaalde functies in de bestaande gebouwen te realiseren. Of blijkt dat ze een te grote impact hebben op het waardevolle interieur. In een aantal gevallen zijn de nodige aanpassingen om aan onder meer klimaatvereisten te voldoen, niet realistisch op financieel of technisch vlak. Dan kan men nagaan of op de site een nieuwbouw

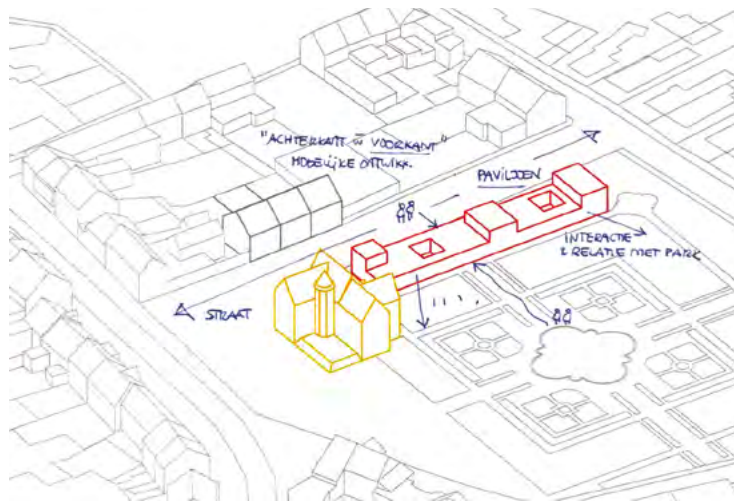
kan gerealiseerd worden om deze functies in onder te brengen. De haalbaarheidsstudie houdt rekening met de erfgoedwaarden van de omgeving en doet ook uitspraken over locaties waar een nieuwbouw kan komen.

Onderstaande visualisatie voor de uitbreiding van het gemeentehuis in Sint-Gillis-Waas geeft aan hoe een nieuwbouwwolume kan aansluiten bij het oude gemeentehuis zonder afbreuk te doen aan het historische park. Het gaat om een schetsmatige voorstelling op stedenbouwkundige schaal, die enkel toetst of het volume op deze locatie realiseerbaar is en die de interactie van deze nieuwbouw met andere gebouwen, met het stedelijk weefsel en met het park visualiseert.

Elk concept of scenario wordt getoetst aan de krachtlijnen, de gedragen visie op de sterktes van de site. Zo kan de typologische indeling van een historische woning een krachtlijn zijn, die het bemoeilijkt om hier functies in onder te brengen die grote open ruimten vergen. Voor een industrieel pand kan de ruimtelijke beleving als open ruimte dan weer een krachtlijn zijn, waardoor het zomaar ondoordacht opdelen van de ruimten afbreuk doet aan de waarde van het pand. Het komt er dus op aan de sterktes van de specifieke site te leren kennen en die

FIG. 15 Visualisaties zijn schematisch en nooit op het detailniveau van een architectuurontwerp.

© Uit: Low architecten, Voorafgaand onderzoek uitbreiding administratief centrum Sint-Gillis-Waas, i.o.v. Gemeente Sint-Gillis-Waas, 2012.



in het concept te respecteren. Dit is een belangrijke creatieve uitdaging. Door krachtlijnen te formuleren wordt niet krampachtig vastgehouden aan het behoud van het pand in zijn strikte bestaande toestand, maar tracht men te komen tot de essentie van de erfgoedwaarden van het pand. Als tijdens het ontwerp onderzoek blijkt dat een bepaald concept of scenario afbreuk zal doen aan de krachtlijnen van de site, dan kunnen de onderzoekers eerst bekijken of het concept zelf niet kan aangepast worden. De aanpassingen worden dan randvoorwaarden om de herbestemming te realiseren.

3.3.2 Evaluatietabel

Op basis van het ontwerp onderzoek van de verschillende bestemmingen, selecteert de onderzoeker de haalbare concepten en scenario's en brengt ze samen in een evaluatietabel. Per concept staat hierin vermeld wat de geraamde kostprijs is (bouw, exploitatie en beheer) en wat de eventuele inkomsten zijn. De tabel geeft ook de randvoorwaarden weer, de implicaties van het concept en een visie op de slaagkansen op lange termijn.

	Kostprijs financiering project	Kostprijs beheer en exploitatie (per jaar)	Inkomsten (per jaar)	Randvoorwaarden en implicaties van het concept
Concept 1				
Concept 2				
Concept 3				

Een tabel waarin concepten of bestemmingen ten opzichte van elkaar worden afgewogen door het gebruik van termen als “goed” en “haalbaar” of door het gebruiken van + en -, volstaat hier niet. De tabel moet voldoende gegevens bieden aan de initiatiefnemer om de haalbaarheid van een concept en een bestemming en de bijhorende consequenties in te schatten.

In de praktijk komt er dus voor elk concept een ruwe raming van de kostprijs. Het gaat hier niet enkel om de kostprijs van de initiële financiering die nodig is om de herbestemming te realiseren, maar ook om de kostprijs van de herbestemming zelf op langere termijn. Het kan gaan om exploitatiekosten, energiekosten, kosten voor het onderhoud van de gebouwen en de site, etc. Bepaalde herbestemmingen zullen ook inkomsten genereren. De exploitatiekost en de inkomsten worden per jaar weergegeven.

Op het moment dat de onderzoekers de kostprijs van de initiële financiering in kaart brengen, is het ook interessant om investeringsmogelijkheden te onderzoeken. Zo kun je voor restauratieve werkzaamheden aan beschermd erfgoed onder bepaalde voorwaarden aanspraak maken op een premie van de Vlaamse Gemeenschap. Alternatieve investeringsmogelijkheden of premiemogelijkheden zoeken, vergt echter ook tijd. Verwacht je als initiatiefnemer dat de onderzoeker dit ook opneemt in de analyse, zet dit dan ook duidelijk in de opdrachtomschrijving.

Daarnaast is het belangrijk dat eventuele randvoorwaarden die voortkomen uit het onderwerpand aftoetsen van de haalbaarheid van de bestemming worden meegenomen in deze evaluatietabel.

De tabel evalueert zonder hieraan een beslissing te koppelen. De uitvoerder van het onderzoek kan wel een bijlage voorzien met zijn eigen visie, maar het is aan de eigenaar om de uiteindelijke keuze te maken.

3.4 RAPPORT

Het herbestemmingsonderzoek leidt tot een rapport waarin alle elementen zijn samengebracht tot één geheel. Deze conclusies kunnen visueel worden ondergebracht in een tabel die de slaagkansen weergeeft van bestemmingen, of combinaties van bestemmingen, op langere termijn. Hierbij worden verschillende concepten opgelijst en worden voor elk van deze concepten de gegevens uit het ontwerpand onderzoek geplaatst naast de conclusies uit het onderzoek naar het

potentieel van de bestemmingen, bijvoorbeeld de financiering van het project, de kostprijs van het beheer en exploitatie, eventuele inkomsten en eventuele randvoorwaarden. Hierdoor is het mogelijk een conclusie te trekken over de slaagkansen van specifieke herbestemmingen.

De opmaak van het rapport geeft de onderzoeker en het projectteam de kans om na te gaan of alle nodige informatie aanwezig is, of er hiaten zijn, of de resultaten van het ontwerpand onderzoek nog stroken met de bevindingen uit de eerste onderzoeken enzovoorts. Het rapport geeft een synthese van het doorgemaakte traject maar moet ook leesbaar zijn voor betrokkenen die niet in het projectteam zaten.

Dit rapport mag geen momentopname zijn van de site maar zou leidraad moeten zijn voor de toekomst van het gebouw op lange termijn. Daarom brengt dit rapport veel aspecten samen en analyseert deze aspecten zonder hierbij beslissingen te nemen over de acties op korte termijn. De uitvoerder van het onderzoek kan wel een bijlage voorzien aan het onderzoek met zijn eigen visie op de te nemen besluiten en acties maar deze vertaalslag is expliciet een taak voor de eigenaar.

Met de resultaten van het onderzoek heb je voldoende informatie vergaard om een duidelijk beeld te vormen van de toekomstmogelijkheden van de erfgoed-site en de daaraan verbonden randvoorwaarden. Toch kan de beslissing soms complex zijn. Voorzie er dus voldoende tijd voor en overleg met de onderzoekers en het projectteam. Ondertussen hou je het gebouw best in gebruik, om waardeverlies te voorkomen. Als het gebouw al leegstaat, kan tijdelijk gebruik een oplossing zijn. Is een tijdelijk gebruik niet mogelijk, dan kunnen regulier onderhoud, een goede afsluiting en een regelmatige controle van de site verval op korte termijn voorkomen.

De oplevering van het eindrapport vormt het eindpunt van elk herbestemmingsonderzoek. Het onderzoek is doeltreffend als het projectteam met kennis van zaken de verschillende bevindingen tegenover elkaar kan afwegen en een beslissing kan nemen.

4 VAN ONDERZOEK NAAR HERBESTEMMING

De eerste beslissing die je als eigenaar moet nemen na het herbestemmingsonderzoek, is of je zelf de herbestemming kunt of wilt organiseren. Als dat niet het geval is, kun je beslissen om de site te verkopen. Met een herbestemmingsonderzoek en de daaraan gekoppelde adviezen van de betrokken instanties staat de site sterker als je ze op de markt brengt. Geïnteresseerden kennen de mogelijkheden van de site en deze mogelijkheden zijn al voorgelegd aan de betrokken overheden, zoals de betrokken stedenbouwkundige dienst en het agentschap Onroerend Erfgoed. Dat is een enorm voordeel om kopers aan te trekken. Mogelijk zijn hiervoor zelfs al interessante contacten gelegd tijdens het onderzoek van het potentieel van de site.

Als je de site zelf wilt herbestemmen, ga je na of je beschikt over alle onderzoeken die nodig zijn voor de eigenlijke herbestemming. Is dit het geval, dan bekijk je welke ingrepen nodig zijn om de herbestemming te realiseren. Mogelijk kan dit zonder veel aanpassingen en heb je geen architect nodig. Indien er toch belangrijke ingrepen nodig zijn, is je volgende stap om een architect aan te stellen om een ontwerp te maken voor de herbestemming van de site. Hiervoor heb je een projectdefinitie nodig. Het rapport van het herbestemmingsonderzoek vormt een goede basis om hiermee van start te gaan.



FIG. 16 De oude dekenij in Geel is recent herbestemd tot een schoenenwinkel.

5 VOORBEELDEN GENEREREN

Onze ervaringen, successen en teleurstellingen, bij concrete herbestemmingen en onze vele gesprekken over wat goed en minder goed is, zijn samengebracht in deze handleiding. We willen ermee bijdragen tot beter voorbereide projecten. Elk nieuw herbestemmingsproject brengt nieuwe vragen en nieuwe inzichten met zich mee. Dit werk is een aanzet en oproep om met deze handleiding aan de slag te gaan. Hoe meer uitgewerkte onderzoeken en realisaties er zijn, hoe beter we een zicht krijgen op wat werkt en wat niet.

We hebben meer voorbeelden van herbestemmingen nodig en daarvoor rekenen we op jullie, eigenaars en initiatiefnemers. Wij kijken benieuwd uit naar jullie ervaringen met deze handleiding. Deel je kennis op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed www.onroenderfgoed.be.

Denk je aan het herbestemmen van een oude hoeve? Kijk dan ook eens naar deze uitgave van het agentschap Onroerend Erfgoed:

FRANK BECUWE, THOMAS VAN DRIESSCHE & NATHALIE VERNIMME
M.M.V. BENJAMIN BOONE, INGE DE BACKER, INES DE SCHEPPER, DIETER
NUYTEN, LENI THIERS & SOFIE VAN TURTELBOOM 2015: *Naar een toekomst
in maatpak. Het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve*, Brussel.



FIG. 17 De herbestemming van de oude 's Hertogenmolens in Aarschot vormde de kern van een ambitieus stadsvernieuwingsproject.



6 REFERENTIES

BECUWE F., VAN DRIESSCHE T. & VERNIMME N. M.M.V. BOONE B., DE BACKER I., DE SCHEPPER I., NUYTEN D., THIERS L. & VAN TURTELBOOM S. 2015: *Naar een toekomst in maatpak. Het herbestemmen van een historisch waardevolle hoeve*, Brussel.

CROSS N. 1982: *Designerly ways of knowing*, Design Studies nr. 4, Londen.

English Heritage 2010: *New uses for former places of worship*, www.english-heritage.org.uk.

HEK M., KAMSTRA J. & GERAEDTS R. P. 2004: *Herbestemmingswijzer. Herbestemming van bestaand vastgoed*, Delft.

LAWSON B. 1980: *How designers think*, Londen.

LINTERS A. 2003: 'Enkele bemerkingen over herbestemming van industriële panden', (*Her-*)bestemming van patrimonium voor erediensten, verslag workshop Team Vlaams Bouwmeester, Brussel.

PLEVOETS B. & VAN CLEEMPOEL K.: 'Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: a literature review', www.academia.eu.

Rijksdienst voor het cultureel erfgoed 2009: *Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek*, Amersfoort.

Rijksdienst voor het cultureel erfgoed 2011: *Een toekomst voor kerken. Handreiking voor het herbestemmen van vrijgekomen kerkgebouwen*, Amersfoort.

Rijksdienst voor het cultureel erfgoed 2013: *Een toekomst voor kloosters. Handreiking voor het herbestemmen van kloostercomplexen*, Amersfoort.

VAN GEMERT D. 2003: *Vernieuwbouw van structuren*, Cursustekst H5L7, Leuven.

Vlaamse overheid, Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed 2009: *In ander licht. Herbestemming van religieus erfgoed*, M&L Cahier nr. 17, Brussel.

VERNIMME N. 2013: *Energiezuinig leven in woningen met erfgoedwaarde*, Brussel.

FIG. 18 Woonzorgcentrum Clarenhof in het oude Clarissenklooster in Hasselt.