

**Ontwikkeling van concepten voor de economische  
dimensies van duurzame ontwikkeling in relatie met de  
waarden van cultureel erfgoed**

Yannick Beauclercq  
Hasselt – 15 juni 2015  
Academiejaar 2014-2015

Inleiding scriptie in het kader van de opleiding Architectuur en Kunst  
Universiteit Hasselt, Diepenbeek

Promotor:  
Arch. Maria LEUS



**Ontwikkeling van concepten voor de economische  
dimensies van duurzame ontwikkeling in relatie met de  
waarden van cultureel erfgoed**

Yannick Beauclercq  
Hasselt – 15 juni 2015  
Academiejaar 2014-2015

Inleiding scriptie in het kader van de opleiding Architectuur en Kunst  
Universiteit Hasselt, Diepenbeek

Promotor:  
Arch. Maria LEUS

## WOORD VOORAF

---

De eerste jaren van mijn opleiding Architectuur werd mij aangeleerd hoe een project van het begin af aan ontworpen moest worden om te voldoen aan de hedendaagse noden van de mens. Historische gebouwen hergebruiken en aanpassen aan deze hedendaagse noden was een interessante ervaring die mij een hele nieuwe visie op het vlak van architectuur gaf. Het behoud van erfgoed is echter een zeer complex onderwerp waar velen een verschillende mening over hebben: ofwel strijd je voor de bescherming van erfgoed, ofwel voor het slopen ervan. Een ideaal evenwicht vinden tussen het behouden en beschermen van historische gebouwen en het bouwen van nieuwe constructies voor de duurzame ontwikkeling van een stad is voor mij een belangrijk aandachtspunt. Een masterscriptie schrijven over een onderwerp waar zo veel tegenstrijdige meningen over bestaan, is geen eenvoudige opgave. Deze scriptie zou niet tot een goed resultaat gekomen zijn zonder de begeleiding, het geduld en de steun van meerdere personen, die ik hierbij graag zou willen bedanken.

Vooreerst mijn oprechte dank aan mijn promotor, prof. arch. Maria Leus, voor haar constructieve en altijd motiverende begeleiding. Schrijven is een kunst waarvoor je talent moet hebben, een talent dat ik niet in mij heb. Dankzij haar steun en goede raad motiveerde zij mij om verder te gaan wanneer het schrijven niet wou vlotten. Ze was steeds bereid om mijn vragen te beantwoorden en zette mij terug op de juiste weg telkens ik aan het afdwalen was. Daarvoor wil ik haar dan ook van harte bedanken.

Vervolgens wil ik ook Sarah Markes, de ontwerpster van het boek ‘Street Level’, bedanken. Dankzij haar illustraties was ik in staat het belang van cultureel erfgoed in Dar es Salaam beter te begrijpen. Ook Karen Moon, consulente voor bouwkundig en cultureel erfgoed, verdient een bedankje voor de interessante historische achtergrond van het onroerend erfgoed in Dar es Salaam. Daarnaast wil ik nog mijn dank betuigen aan Annika Seifert, architecte, onderzoekster en coördinatrice van DARCH! – ‘*Dar Centre for Architectural Heritage*’ – voor het ter beschikking stellen van de historische achtergrond en de architecturale plannen van ‘*the Old Boma*’ te Dar es Salaam.

Ten slotte nog een speciaal woord van dank aan mijn zus, Julie, voor haar enthousiaste hulp bij de vormgeving van mijn scriptie en het nalezen en taalkundig reviseren van de tekst. Een hartelijke ‘dank je wel’ aan mijn familie en vrienden, omdat ze steeds klaarstonden met een aanmoedigend woordje en een luisterend oor wanneer het schrijven wat moeilijker ging. Dank u om er steeds voor mij te zijn.

Yannick Beauclercq,  
Leuven, februari 2016

## ABSTRACT – Nederlands

---

‘Cultureel erfgoed’ is een dynamisch begrip dat, omwille van zijn erfgoedwaarden, een belangrijke rol speelt in de duurzame ontwikkeling van een stad. Het historisch patrimonium is een getuige van het verleden en bepaalt voor een groot deel de uitstraling en lokale identiteit van een stad. Binnen de erfgoedzorg is terugkijken een metafoor, het geeft ons de mogelijkheid om te kijken naar wat vorige generaties verwezenlijkt hebben. Het is daarom van primordiaal belang dat ons onroerend erfgoed behouden blijft en beschermd wordt. Een gebouw kan erkend worden als beschermd monument indien het een socio-culturele of een economische waarde heeft. Deze masterscriptie geeft de mogelijke economische impacts van onroerend erfgoed weer op de stad en haar samenleving en onderzoekt de concepten die ingezet kunnen worden bij het hergebruiken van monumenten om bij te dragen aan de duurzame ontwikkeling van een land of stad. Aan de hand van studies van Randall Mason en Marta de la Torre wordt de economische waarde van erfgoed besproken en worden de verschillende methodes aangehaald voor de beoordeling van de economische erfgoedwaarden. ‘Duurzame ontwikkeling’ wordt gedefinieerd en in verband gebracht met cultureel erfgoed. Gebaseerd op studies van Einar Bowitz en Karin Ibenholt wordt het onderscheid tussen directe en indirecte economische impacts uitgelegd en worden vervolgens de mogelijke economische effecten uit de doeken gedaan. Bij verval van onroerend erfgoed verdwijnen al deze economische voordelen. Herbestemming wordt hier naar voor gebracht als oplossing om de economische ontwikkeling van het onroerend erfgoed weer op gang te brengen. Om dit te verwezenlijken worden een aantal economische strategieën toegelicht die ingezet kunnen worden om tot een succesvolle en rendabele herbestemming te komen. ‘Experience design’ wordt als een mogelijk concept bij herbestemming uitgebreid besproken, en dankzij studies van onder andere Joseph Pine en James Gilmore worden termen zoals ‘experience economy’, creatieve industrieën en multisensoriële ervaringen beknopt uitgelegd in relatie tot economische vooruitgang.

## **ABSTRACT – English**

---

‘Cultural heritage’ is a dynamic concept which, because of its heritage values, plays an important role in the sustainable development of a city. The historical heritage is a witness of the past and determines to a large extent the character and the local identity of a city. ‘Looking back’ is a metaphor in the heritage conservation, it allows us to see what previous generations have achieved. It is therefore of great importance to preserve and protect our built heritage. A property can be defined as a listed monument because of its socio-cultural value – or economic value. This master thesis shows the potential economic impacts of immovable heritage on the city and its society, and explores the concepts that can be used in the reuse of monuments to contribute to the sustainable development of a country of city. Based on studies by Randall Mason and Marta de la Torre, the economic value of heritage is discussed and the different methods of assessing the economic heritage values are cited. ‘Sustainable development’ is defined and associated with cultural heritage. The distinction between direct and indirect economic impacts is explained based on studies by Einar Bowitz and Karin Ibenholt, and then all the possible economic impacts are listed. If immovable heritage falls into decay, all these economic benefits disappear. Adaptive reuse is put forward here as a solution to revive the economic development of the built heritage. To accomplish this some economic strategies are explained that can be used in order to obtain a successful and profitable adaptive reuse. ‘Experience design’ is discussed as a possible concept for adaptive reuse, and based on studies by Joseph Pine and James Gilmore, terms like experience economy, creative industries and multi-sensorial experiences are explained in relation to economic progress.

# INHOUDSOPGAVE

---

<b>WOORD VOORAF</b> .....	2
<b>ABSTRACT – Nederlands</b> .....	3
<b>ABSTRACT – English</b> .....	4
<b>LIJST MET FIGUREN EN TABELLEN</b> .....	7
<b>LIJST MET AFKORTINGEN</b> .....	8
<b>INLEIDING</b> .....	9
<b>DEEL I – Theoretisch kader</b> .....	11
<b>Hoofdstuk 1 – Waarden en belang van het behoud van cultureel erfgoed</b> .....	11
1.1 ‘Erfgoed’ – een dynamisch begrip .....	11
1.1.1 Definitie van erfgoed .....	11
1.1.2 Erfgoedbeleid, een noodzaak.....	12
1.2 Vormen van erfgoed .....	14
1.3 Bronnen van inspiratie .....	16
1.3.1 Redenen voor het behoud van onroerend erfgoed .....	16
1.3.2 Voordelen van het behoud van onroerend erfgoed.....	17
1.4 Erfgoedwaarden .....	19
1.4.1 Waardebepaling van onroerend erfgoed .....	19
1.4.2 Methodes voor het beoordelen van onroerend erfgoedwaarden.....	24
<b>Hoofdstuk 2 – Economische impact van onroerend erfgoed</b> .....	29
2.1 ‘Economische dimensie’ – duurzame ontwikkeling van erfgoed .....	29
2.1.1 Definitie ‘duurzame ontwikkeling’ .....	29
2.1.2 De relatie tussen cultureel erfgoed en duurzame ontwikkeling.....	30
2.1.3 De classificatie van economische impacts van onroerend erfgoed .....	32
2.1.4 De mogelijke economische impacts van onroerend erfgoed .....	34
<b>Hoofdstuk 3 – Toerisme als economische dimensie van onroerend erfgoed</b> .....	39
3.1 ‘Toerisme’ – de cultuur toeristische attractie-elementen.....	39
3.1.1 Gevolgen van toerisme op onroerend erfgoed.....	39
3.2 Impact van toerisme op economische ontwikkeling .....	41
<b>Hoofdstuk 4 – Herbestemming van onroerend erfgoed</b> .....	42
4.1 ‘Herbestemming’ – gebouwen nieuw leven inblazen .....	42
4.1.1 De cultuur van het ‘niet-bouwen’ .....	42

4.1.2	Herbestemming als tactiek van het niet-bouwen .....	43
4.1.3	Voordelen van herbestemming in relatie tot duurzame ontwikkeling.....	44
4.1.4	Het succes en de uitdaging van herbestemming .....	46
4.1.5	Het herbestemmingsonderzoek.....	48
4.2	Economische strategieën voor herbestemming van onroerend erfgoed.....	50
4.2.1	Het voorbereidend onderzoek.....	51
4.2.2	Het onderzoek van de bestaande erfgoedsite.....	51
4.2.3	Het onderzoek van het potentieel van de erfgoedsite .....	53
4.2.4	Het ontwerp onderzoek .....	54
4.2.5	De opmaak van het rapport.....	55
4.3	‘Experience design’ als economisch concept.....	56
4.3.1	Experiences – de erfgoedsite ervaren .....	56
4.3.2	Experience economy – een tijdperk van nieuwe ervaringen .....	57
4.3.3	‘Experience economy’ en toerisme .....	60
4.3.4	‘Experience design’ – een multisensorieel ontwerp .....	63
	<b>Hoofdstuk 5 – Erfgoedbeheer op wereldniveau.....</b>	<b>67</b>
5.1	Algemeen .....	67
5.2	Duurzaam erfgoedbeheer in Dar es Salaam, Tanzania .....	68
5.2.1	Inleiding.....	68
	<b>Conclusie .....</b>	<b>69</b>
	<b>Referentielijst.....</b>	<b>71</b>



# LIJST MET FIGUREN EN TABELLEN

---

FIGUUR 1: CLASSIFICATIE VAN CULTUREEL ERFGOED .....	15
FIGUUR 2: TYPOLOGIE VAN ERFGOEDWAARDEN (MASON & DE LA TORRE, 2002:10) .....	21
FIGUUR 3: CONCEPT OF TOTAL ECONOMIC VALUE - TEV (THE OUTSPAN GROUP INC., 2005:9) .....	24
FIGUUR 4: METHODES VOOR HET BEOORDELEN VAN ERFGOED (GEBASEERD OP MASON & DE LA TORRE, 2002:15) .....	25
FIGUUR 5: ECONOMISCHE BEOORDELING VAN ONROEREND ERFGOED.....	28
FIGUUR 6: DE VIER PIJLERS VAN DUURZAME ONTWIKKELING (SUSTAINABLE KINGSTON, 2016) .....	29
FIGUUR 7: DE MOGELIJKE ECONOMISCHE EFFECTEN VAN ONROEREND ERFGOED (THYS, 2014:49).....	32
FIGUUR 8: INTERNATIONALE VOORBEELDEN VAN DE HERBESTEMMING VAN KERKEN .....	47
FIGUUR 9: VOORBEELDEN VAN HERBESTEMMINGSPROJECTEN IN VLAANDEREN .....	48
FIGUUR 10: HERBESTEMMING VAN KAPEL NAAR SPORT- EN FITNESSCENTRUM .....	49
FIGUUR 11: TIJDSLIJN HERBESTEMMINGSONDERZOEK (VAN ROY & VERMEULEN, 2014:14) .....	50
FIGUUR 12: DE OVERGANG VAN DE EISEN VAN DE CONSUMENT (MOLNÁR & SÁRINÉ, 2010) .....	58
FIGUUR 13: DE VIER BELEVENISDOMEINEN (PINE & GILMORE, 1999:30-31).....	59
FIGUUR 14: DE INVLOED VAN 'EXPERIENCE ECONOMY' OP TOERISTEN (LOUREIRO, 2014:4).....	61
FIGUUR 15: TYPES ERVARINGEN BINNEN HET TOERISME (MICHALKÓ & RÁTZ, 2005) .....	62
FIGUUR 16: PLOPSA INDOOR - FEC (HASSELT, BELGIË) .....	65
FIGUUR 17: KHAN SHATYR ENTERTAINMENT CENTER - UEC (ASTANA, KAZACHSTAN).....	65
FIGUUR 18: C-MINE - CULTUREEL EN EDUCATIEF CENTRUM (GENK, BELGIË).....	66
TABEL 1: VOORBEELDEN VAN CULTURELE WAARDETIPOLOGIEËN (WORTHING ET AL., 2008:60) .....	20
TABEL 2: MOGELIJKHEDEN VAN ERFGOED OP HET VLAK VAN DUURZAME ONTWIKKELING (HRIBAR ET AL., 2015:105).....	32

## LIJST MET AFKORTINGEN

---

BBP	Bruto binnenlands product
CBA	Cost-benefits analyses
CM	Choice Modelling
CVM	Contingent Valuation Method
ECTP	European Construction Technology Platform
EU	Europese Unie
FEC	Family Entertainment Center
GCI	Getty Conservation Institute
GDP	Gross Domestic Product
GNP	Gross National Product
ICOMOS	International Council on Monuments and Sites
KCML	De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
KMO	Kleine of middelgrote onderneming
MIRA	Milieurapport Vlaanderen
NNP	Net National Product
OE	Onroerend Erfgoed
OMD	Open Monumentendag
RCE	Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
ROI	Return on Investment
RUP	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
TCM	Travel Cost Method
TEV	Total Economic Value
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
VIOE	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed
VCOE	Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed
WTA	Willingness to accept
WTP	Willingness to pay

## INLEIDING

---

We leven vandaag in een maatschappij waarin alles wat ‘te oud’ lijkt meteen wordt afgeschreven. Vele mensen verlangen steeds meer naar het nieuwste van het nieuwste, meegaan met z’n tijd, steeds een stap dichterbij de moderne wereld. Men verwacht dit ook van jou, men creëert een beeld over de ‘ideale leefwereld’; hoor je echter niet binnen dit beeld, dan word je bestempeld als ouderwets en afgeschreven. Deze visie geldt ook voor architectuur. Iedereen droomt over de ‘ideale’ vrijstaande woning, met de grote tuin waarin de kinderen kunnen spelen en de gezinswagens – die alleen maar benadrukken hoe ieder individu vandaag zijn eigen weg gaat – geparkeerd op de oprit. Als een oudere, reeds bestaande woning in de weg staat om deze droom te bereiken, slopen die handel, en opnieuw bouwen. Jammer genoeg ontdekt men meer en meer dat het financieel bijna niet meer haalbaar is om dit architecturale droombeeld waar te maken. Daarnaast is het ook zo dat België langzaam volgebouwd geraakt. Men moet andere manieren vinden om tot een aangename leefomgeving te komen dan enkel door te slopen en terug op te bouwen. Om die reden zijn onderwerpen zoals **herbestemming** en **erfgoed** zo boeiend. Oudere woningen, leegstaande kantoorgebouwen en zelfs ruïnes hebben allemaal een bepaald karakter en verborgen schoonheid die je zelden terugvindt in moderne bouwprojecten. Je voelt een zekere sfeer aan in zulke gebouwen, een sfeer van jarenlange geschiedenis en belevenissen. Het lijkt mij bijzonder uitdagend om de schoonheid van het verlaten pand te hergebruiken en er een hedendaagse functie aan te geven. Dit gecombineerd met het begrip **duurzame ontwikkeling** – dat de dag van vandaag ook een veelbesproken onderwerp is – maakt dit onderzoek des te interessanter.

Tegenwoordig wordt het begrip ‘duurzame ontwikkeling’ steeds meer begrepen als ‘ecologische duurzaamheid’. Duurzame ontwikkeling is echter meer dan enkel de bescherming van het milieu. Een definitie voor duurzame ontwikkeling van de VN-commissie Brundtland in 1987 luidde als volgt: *“Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen”*. Bij duurzame ontwikkeling is dus sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen. Het verbeteren van de levenskwaliteiten van de wereldbevolking op economisch en sociaal vlak is één van de voornemens van duurzame ontwikkeling. Herbestemming en erfgoedbeheer worden sterk beïnvloed door de economische vooruitgang. Dit onderzoek richt zich op de relatie tussen ‘adaptive reuse’ van erfgoed en economische ontwikkeling in stedelijke context. Deze scriptie tracht een antwoord te vinden op de onderzoeksvraag *‘wat is de economische impact van een monument en/of erfgoedsite op de duurzame ontwikkeling van de stad, en welke economische strategieën en concepten kunnen ingezet worden bij herbestemming van een bouwkundig erfgoed?’*. Het onderzoek spitst zich toe op economische duurzaamheid en hoe deze gestimuleerd kan worden door herbestemming van onroerend erfgoed, met andere woorden hoe men kan omgaan met het vast erfgoed om de economische ontwikkeling van een land of stad te versterken.

Het eerste deel van deze scriptie bevat een literatuurstudie over economie en toerisme in relatie tot erfgoed. Met deze literatuurstudie, gebaseerd op studies van onder andere Randall Mason, Donovan Rypkema, Bowitz en Ibenholt, Pine en Gilmore, en anderen, wordt er een theoretisch kader gevormd om het thema van de scriptie te verduidelijken en een antwoord te vinden op de onderzoeksvraag. Significante begrippen in dit onderzoek, zoals erfgoed en economische duurzaamheid, worden gedefinieerd en uitgebreid besproken. Er wordt getracht een beeld te geven van wat erfgoed is, welke verschillende vormen van erfgoed men kan onderscheiden, welke de voornaamste redenen zijn voor het behoud en beheer van erfgoed en welke aspecten erfgoed bepalen. Om dit te doen worden alle waarden van erfgoed bestudeerd en later wordt er ingezoomd op één specifieke waarde van erfgoed, meer bepaald de economische waarde, en op de economische dimensie van duurzame ontwikkeling. Verder wordt onderzocht welke impact toerisme en 'experience economy' hebben op de economische ontwikkeling binnen stedelijke context, welke meerwaarde en voordelen een herbestemming van erfgoed zou kunnen bieden en welke strategieën er toegepast kunnen worden om tot een geslaagde herbestemming te komen. Begrippen zoals duurzame ontwikkeling, cultureel toerisme, 'profit-component', creatieve industrieën, 'experience economy' en 'experience design' worden beknopt uitgelegd.

In het tweede deel worden de theoretische bevindingen van de literatuurstudies toegepast op het ontwerp onderzoek binnen de studio's van eerste en tweede master architectuur. Beide masterstudio's houden het onderzoek en de herbestemming van onroerend erfgoed in. De studio van eerste master architectuur bevat twee opdrachten: de herbestemming van een beschermd monument genaamd 'L'entrepôt de sel' in Saint-Valery-sur-Somme en het creatief omspringen met het industrieel erfgoed van Petroleum Zuid te Antwerpen. De studio van tweede master architectuur draait om het onderzoekend ontwerpen van een project in Dar es Salaam, Tanzania. Voor dit project wordt het theoretische kader van deze thesis toegepast op het onroerend erfgoed in Tanzania. Het doel van deze opdracht is om de waarde van de cultuurhistorische gebouwen in Dar es Salaam te onderzoeken en deze vervolgens te herbestemmen met behulp van innoverende programma's om zo een bijdrage te leveren aan de duurzame ontwikkeling van de stad.

# DEEL I – Theoretisch kader

---

## Hoofdstuk 1 – Waarden en belang van het behoud van cultureel erfgoed

### 1.1 ‘Erfgoed’ – een dynamisch begrip

#### 1.1.1 Definitie van erfgoed

‘Erfgoed’, ook wel cultureel erfgoed genoemd, is een zeer dynamisch begrip dat in de loop van de geschiedenis verschillende betekenissen gekend heeft, afhankelijk van de periode, de taal en de cultuur waarin het begrip gebruikt werd (Gielen & Laermans, 2005). Tot het begin van de 20ste eeuw werd in Vlaanderen het erfgoedbegrip begrepen als datgene wat we direct en tastbaar erfdien van onze voorouders. Het Franstalige begrip ‘patrimoine’ sloeg op goederen verkregen van de ouders, en het Engelse ‘heritage’ werd geassocieerd met successierechten en taxatie (Lowenthal, 1998:3-4). Hierdoor ontstaat de vraag of ‘cultureel erfgoed’ wel eensluidend gedefinieerd kan worden. Vooral onder impuls van de ‘United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization’ (UNESCO), een organisatie opgericht in 1945 met als doel om het cultureel erfgoed te beschermen, kreeg het begrip ‘erfgoed’ een steeds ruimere invulling:

*Het cultureel erfgoed neemt verschillende vormen aan, zowel tastbare (monumenten, landschappen, objecten, etc.) als niet-tastbare (talen, knowhow, podiumkunsten, muziek, etc.) en is van onschatbare waarde voor de culturele verscheidenheid. Het is een bron van waaruit creativiteit en welvaart ontspringt. Volkeren ontleen het gevoel van identiteit en samenhang aan hun erfgoed. De oorsprong van het erfgoed is divers en de ontwikkeling ervan is gekleurd door een veelheid aan invloeden (UNESCO Vlaanderen, 2003).*

De term ‘erf-goed’ verwijst naar het verleden, het gaat om ‘geërfde goederen’. Het is datgene wat vorige generaties de moeite waard vonden om te bewaren en over te leveren aan de toekomstige generaties. Zaken categoriseren tot erfgoed maakt het tot iets ‘ouds’, ‘iets van vroeger’, en zo zien mensen erfgoed in het algemeen ook. De sociologen Pascal Gielen en Rudi Laermans draaien deze stelling om. Zij oordelen dat het niet de term erfgoed is die een item tot iets van het verleden maakt, maar dat wanneer het item herinnert aan het verleden het wordt aanzien als erfgoed (Gielen & Laermans, 2005:41). Ondanks dat ‘cultureel erfgoed’ beschouwd wordt als ‘een getuige van het verleden’ is het toch geen statisch begrip; erfgoed wordt immers permanent aangemaakt. Het heden van nu, is het verleden van de toekomst, met andere woorden wat vandaag nog geen erfgoed is, kan het morgen wel zijn. Erfgoed heeft een grote cultuurhistorische en wetenschappelijke betekenis, het maakt ons namelijk bewust van onze cultuur en geschiedenis. Daarom is het belangrijk dat er zo veel mogelijk van behouden blijft (Rijksoverheid, Nederland).

## 1.1.2 Erfgoedbeleid, een noodzaak

Om een inzicht te krijgen in hoe onroerend erfgoed ingezet kan worden om de lokale economische ontwikkeling van een stad te versterken, is het in de eerste plaats belangrijk om te weten waarom het behoud van erfgoed zo noodzakelijk is, waarom men zich zo inspant voor het beschermen van ons onroerend erfgoed en welke instanties zich ontfermen over dit erfgoedbeleid. Vandaag is men er zich van bewust dat bouwkundig erfgoed een collectieve waarde heeft, dat het restaureren en weer toegankelijk maken van dit erfgoed kan bijdragen tot de ontwikkeling en de behoeften van onze samenleving en dat onze gemeenschappelijke inspanningen ten aanzien van monumentenzorg een maatschappelijk doel hebben. Onroerend erfgoed zou om die reden beschouwd moeten worden als een culturele rijkdom die duurzaam beheerd dient te worden voor zowel de huidige als de toekomstige generaties. Behoud en ontwikkeling van erfgoed en erfgoedbeleid zijn dus belangrijk (De Baerdemaeker et al., 2011:13). Aan het begin van de monumentenzorg ging het niet zozeer om het behouden van het verleden, maar om het behouden van maatschappelijke waarden die in de snelle ontwikkelingen van industrie, techniek en handel dreigden verloren te gaan (Bekaert, 1991:643). Geert Bekaert (1991:645) haalt twee uitgangspunten aan van de monumentenzorg. Het eerste uitgangspunt is het uiteenvallen van de maatschappij tegengaan door middel van architectuur, het andere uitgangspunt is aangeven dat oude maatschappelijke waarden in deze moderne tijd kunnen blijven bestaan. Veranderingen in het Vlaamse landschap, door onder andere nieuwbouw, stadsuitbreidingen en industrievestigingen, hebben de laatste decennia onze steden en landschappen haast onherkenbaar veranderd. Dat deze veranderingen gepaard zijn gegaan met de vernietiging van alles wat onze vorige generaties hebben opgebouwd, daar is men zich in de tweede helft van de 20<sup>e</sup> eeuw pijnlijk van bewust geworden (De Maegd et al., 1975:7). In de woorden van professor Raymond M. Lemaire (1971:7):

*Voor wie de behoeften van onze maatschappij niet alleen zijn afgestemd op de wensen van vandaag, voor wie zich realiseert dat de culturele ontwikkeling geen ééndagsverschijnsel is, maar een gestadig voortbouwen op de verworvenheden van het verleden, zal zich bewust zijn van de noodzakelijkheid om dat historisch kunstbezit als getuigenis en inspiratiebron te behouden.*

In 1964 werd onder de vleugels van UNESCO het ‘Charter van Venetië’<sup>1</sup> goedgekeurd. In dit charter, dat vandaag nog steeds van toepassing is, wordt de filosofie verwoord die bepaalt hoe er moet worden omgegaan met het behoud en de restauratie van waardevolle gebouwen en monumenten. De ‘International Council on Monuments and Sites’ (ICOMOS) werd in 1965 opgericht naar aanleiding van het charter (The Venice Charter, ICOMOS, 1964). Deze internationale organisatie houdt zich bezig met het behoud en de bescherming van culturele monumenten zoals gebouwen, historische steden, cultuurlandschappen en archeologische vindplaatsen. In november 1969 kwamen de ministers van de Raad van Europa, die in het bijzonder gelast waren met de zorg voor het behoud van het Monumentale Kunstbezit, bijeen in Brussel. Voor de eerste maal uitten de regeringen van zoveel Europese staten hun

---

<sup>1</sup> Het internationale handvest voor het behoud en de restauratie van monumenten en stads- en dorpsgezichten.

ongerustheid over de bedreiging van de historische monumenten, één van de meest kostbare erfenissen van de Europese cultuurgeschiedenis (Genicot et al., 1971:7). De contextuele benadering van het monument werd één van de nieuwe uitdagingen.

Het behoud van onroerend erfgoed heeft een drievoudige doelstelling (Bailly, 1976:7-8). Allereerst is het de bedoeling een oproep te doen bij het brede publiek om belangstelling en een gevoel van trots op te wekken als het gaat om hun bouwkundig erfgoed. Monumenten vormen, omwille van hun unieke bouwstijlen, een fundamentele bijdrage tot de geschiedenis, de kunst en de tradities. De wens en het gebruik van een bepaalde stijl is niet van oneindige duur. Klassieke bouwstijlen, toegepast door de Grieken en de Romeinen uit de Oudheid, werden vervangen door moderne architectuur met het oog op materiaalgebruik en duurzaamheid. Wie geniet er echter niet van het uitzicht van mooie Gotische kerken of gebouwen uit de Renaissance en de Barok? Als men zich niet inzet voor het behoud van erfgoed zullen deze bouwstijlen, die tegenwoordig niet meer gebouwd worden, enkel nog vermeld worden in de literatuur en zal de toekomstige generatie niet meer getuige kunnen zijn van de schoonheid van het verleden. Het tweede doel van behoud van onroerend erfgoed is de bevolking waarschuwen voor de gevaren die het bouwkundig erfgoed bedreigen. Historische monumenten werden nog nooit zo erg bedreigd als in de 20<sup>e</sup> eeuw het geval was (Genicot, 1971:7). Er is een vrijwel algemene onverschilligheid te constateren tegenover het feit dat de meest karakteristieke elementen van onze oude bouwkunst in verval raken en verdwijnen. Monumenten geven, zoals reeds eerder vermeld werd, een stad een unieke identiteit, een harmonisch beeld en een historische rijkdom. Zonder deze erfenis zouden steden niet meer hetzelfde zijn. In de derde plaats beoogt het erfgoedbeleid acties aan te moedigen die opkomen voor het behoud van een woon- en leefmilieu dat de mens zelf gecreëerd heeft. De Raad van Europa hoopte hiermee de publieke opinie te mobiliseren en de regeringen aan te sporen om zelf te komen tot de bescherming van monumenten die een historische of esthetische waarde hebben en bijdragen tot het behoud van het karakter van oude steden en dorpen (Bailly, 1976:8).

Dankzij verschillende internationale organisaties zoals UNESCO, ICOMOS, VIOE<sup>2</sup> en VCOE<sup>3</sup>, blijft het belang van behoud van erfgoed groeien. Dit geldt niet enkel bij de bevolking, maar ook bij mensen die belangrijke beslissingen nemen op het vlak van stedelijke ontwikkeling, zoals politici, architecten, stedenbouwkundigen, etc. Het beschermen van monumenten en stads- en dorpsgezichten zorgt voor een harmonisch stedelijk landschap en een blik op het verleden voor de huidige en toekomstige generatie. Zo luidt een citaat uit het Burra Charter (Australië, ICOMOS, 1999): *“there are places worth keeping because they enrich our lives – by helping us understand the past; by contributing to the richness of the present environment; and because we expect them to be of value to future generations”*. Nu, in de 21<sup>e</sup> eeuw, stellen we vast dat het ‘erfgoed-denken’ een significante rol speelt bij de ontwikkeling van het ‘duurzaamheidsbeleid’<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed.

<sup>3</sup> De ‘Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed’ adviseert over diverse aspecten van het onroerenderfgoedbeleid. Dit adviesorgaan trad in werking op 01/01/2015 als opvolger van de KCML en de Expertcommissie Onroerend Erfgoed.

<sup>4</sup> Economische duurzaamheid van onroerend erfgoed wordt uitgebreid besproken in Hoofdstuk 2.



## 1.2 Vormen van erfgoed

Binnen ‘erfgoed’ wordt er een onderscheid gemaakt tussen materieel en immaterieel erfgoed. ‘Materieel’ wil zeggen: alle zaken die tastbaar zijn. Binnen het materiële erfgoed onderscheidt men ‘onroerend materieel erfgoed’, het tastbare erfgoed dat onbeweeglijk is, en ‘roerend materieel erfgoed’, het tastbare erfgoed dat beweeglijk of dynamisch is. In deze thesis ligt de focus op ‘materieel erfgoed’, meer bepaald op het ‘onroerend erfgoed’. Het roerend en immaterieel erfgoed wordt echter beknopt gedefinieerd, omdat cultureel erfgoed, in de gehele betekenis van het woord, een grote rol speelt in de ontwikkeling van een stad<sup>5</sup>.

**Onroerend erfgoed (OE)** is het geheel van archeologische sites, monumenten, cultuurhistorische landschappen en stads- en dorpsgezichten (Onroerenderfgoeddecreet, 12 juli 2013:5). Onroerend erfgoed wordt in Vlaanderen ingedeeld in volgende categorieën: bouwkundig erfgoed (monumenten), landschappelijk erfgoed, archeologische erfgoed, heraldisch erfgoed<sup>6</sup> en varend erfgoed (De Baerdemaeker et al., 2011:25). Deze thesis focust op het bouwkundig erfgoed, meer bepaald op monumenten, en hoe men met dit erfgoedtype kan omgaan om de economische ontwikkeling van een stad te versterken. Bouwkundig erfgoed is het erfgoed dat hoofdzakelijk bestaat uit gebouwen en stads- en dorpsgezichten die historisch waardevol zijn (Bailly, 1976:12). Een definitie voor monumenten werd overgenomen uit de conventie van Granada op 3 oktober 1985: “*Monumenten zijn alle gebouwen en structuren met significante historische, archeologische, artistieke, wetenschappelijke, sociale of technische waarde, met inbegrip van hun inrichting en toebehoren*” (Raad van Europa, 1985, Artikel 1, paragraaf 1). Eén van de eerste definities van erfgoed, in de context van het behoud van monumenten, werd gegeven in de introductie van het Charter van Venetië in 1964:

*Imbued with a message from the past, the historic monuments of generations of people remain to the present day as living witnesses of their age-old traditions. People are becoming more and more conscious of the unity of human values and regard ancient monuments as a common heritage. The common responsibility to safeguard them for future generations is recognized. It is our duty to hand them on in the full richness of their authenticity* (The Venice Charter, ICOMOS, 1964).

**Roerend erfgoed** zijn alle zaken die tastbaar en beweeglijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn boeken, kunstwerken, artefacten, klederdrachten, etc. Roerende erfgoederen worden bewaard in onder andere musea, archieven en bibliotheken. **Immaterieel erfgoed** behelst het ontastbare: de beoefening, de voorstelling, de expressie, etc., die gemeenschappen en individuen beleven en erkennen als onderdeel van hun cultureel erfgoed (Dillemans et al., 2005:371). De immateriële aspecten van cultureel erfgoed omvatten de beeldvorming via historische beschrijvingen of andere ‘dynamische’ bronnen die mogelijkheden inhouden van gemeenschappelijke betekenissen, bijvoorbeeld allerhande verhalen, tradities, feesten,

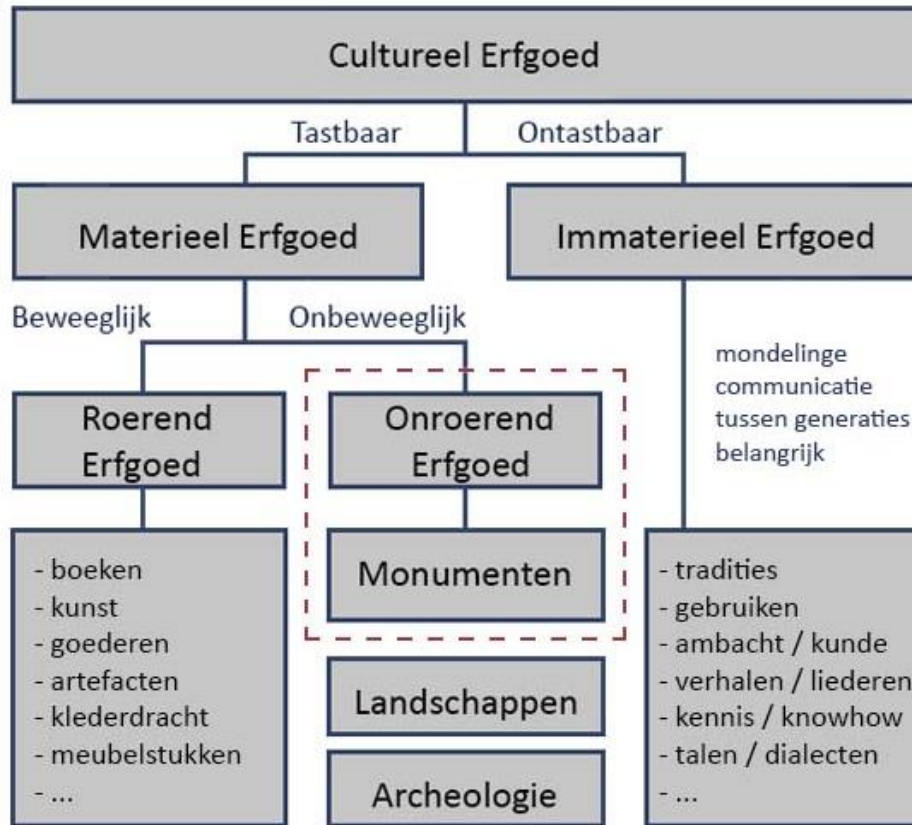
---

<sup>5</sup> Zie definitie van UNESCO bij puntje 1.1.1 Definitie van erfgoed.

<sup>6</sup> Heraldiek is de wetenschap die zich bezighoudt met wapenkunde, de leer van familiewapens.



liederen en dialecten (Vlaamse Regering, 2004a). In Vlaanderen spreekt men van een volkscultuur. Bij immaterieel erfgoed is mondelinge communicatie tussen de generaties belangrijk. Figuur 1 geeft een schema weer van de verschillende vormen van erfgoed.



Figuur 1: Classificatie van cultureel erfgoed

Hoewel deze thesis zich voornamelijk focust op het gebouwde erfgoed, is het toch belangrijk om te weten dat cultureel erfgoed meer inhoudt dan enkel de materiële aspecten. De definitie van cultureel erfgoed in de FARO<sup>7</sup>-conventie van 2005 beschrijft cultureel erfgoed als één geheel, met andere woorden er is geen onderscheid tussen onroerend, roerend, materieel en immaterieel erfgoed. Daarbij verwijst de definitie naar het belang van de erfgoedwaarden voor onze gemeenschap. Om die reden zal de definitie van de FARO-conventie als basis dienen voor dit onderzoek:

*Cultural heritage is a group of resources inherited from the past which people identify, independently of ownership, as a reflection and expression of their constantly evolving values, beliefs, knowledge and traditions. It includes all aspects of the environment resulting from the interaction between people and places through time (The FARO Convention, Council of Europe, Section I, Article 2.a, p. 7).*

<sup>7</sup> Het Vlaamse steunpunt voor cultureel erfgoed.

## 1.3 Bronnen van inspiratie

### 1.3.1 Redenen voor het behoud van onroerend erfgoed

De laatste jaren is de politieke aandacht voor cultureel erfgoed sterk gegroeid, enerzijds omwille van de grote economische en maatschappelijke waarde van erfgoed voor de stedelijke ontwikkeling, en anderzijds omwille van de toegenomen belangstelling van de bevolking. Erfgoed is over het algemeen niet-concurrerend en niet-uitsluitend<sup>8</sup>. Dit betekent dat het goed niet toebehoort aan één bepaalde persoon of groep, dat niemand uitgesloten kan worden van het gebruik ervan en dat dit het plezier van de anderen niet kan ontnemen (Mälkki & Schmidt-Thomé, 2010:27-28). Dat onroerend erfgoed niet enkel toebehoort aan één bepaald individu, maar aan de hele bevolking, werd reeds in het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw duidelijk door een citaat van de bekende Franse schrijver Victor Hugo: *“il y a deux choses dans un monument historique: son usage et sa beauté. Son usage appartient au propriétaire, sa beauté à tout le monde. C’est donc dépasser son droit que de le détruire”* (Victor Hugo, 1825). Hij stelde dat monumenten twee belangrijke eigenschappen bevatten: enerzijds het gebruik, dat toebehoort aan de eigenaar of de gebruiker van het monument, en anderzijds de schoonheid van het monument, die de hele bevolking aangaat. Hiermee trachtte hij de mensen ervan te overtuigen dat men historische gebouwen omwille van hun collectieve waarde niet zomaar mag vernietigen. Deze waarde van erfgoed is met de jaren sterk gegroeid: iedereen heeft een eigen mening over het behouden of slopen van historische gebouwen omdat erfgoedzorg een vaste plek heeft in onze maatschappij; in de woorden van het Agentschap Onroerend Erfgoed: *“wij voelen ons thuis in een omgeving rijk aan geschiedenis”*. Deze waardering zorgt voor een sterke groei van het cultureel toerisme<sup>9</sup> (Kenniscentrum Vlaamse Steden).

Onroerend erfgoed spreekt ook vandaag een zeer breed publiek aan, dit onder impuls van organisaties zoals UNESCO en dankzij jaarlijkse evenementen zoals Erfgoeddag en Open Monumentendag. De 27<sup>ste</sup> editie van Open Monumentendag (OMD) lokte in 2015 ongeveer 400.000 mensen die het Vlaamse onroerend erfgoed wilden (her)ontdekken (OMD, 2015). Onroerend erfgoed moet dan ook worden gezien als een culturele rijkdom die duurzaam beheerd dient te worden voor zowel de huidige als de toekomstige generaties. Behoud en ontwikkeling van erfgoed en een goed erfgoedbeleid zijn dus belangrijk (eindrapport ‘De socio-economische impact van het onroerend erfgoed(beleid) in Vlaanderen’). Het is goed om met enige regelmaat stil te staan bij de redenen waarom men zich zo inspant voor het behoud van onroerend erfgoed. Erfgoed blijkt in minstens zes opzichten van belang te zijn voor onze samenleving (Minten, 2015:16-17 – Syllabus Erfgoedzorg).

Ten eerste is onroerend erfgoed een **bron voor bezinning**. Monumenten versterken ons historisch besef, ze zijn getuigen van het leven dat onze voorouders gecreëerd hebben en de moeite waard vonden om te behouden. Met het behoud van monumenten geven wij hen de

---

<sup>8</sup> Deze begrippen worden verder besproken in puntje 1.4.2 Methodes voor het beoordelen van onroerend erfgoedwaarden.

<sup>9</sup> ‘Cultureel toerisme’ wordt verder besproken in Hoofdstuk 3.

kans om iets waardevols achter te laten en houden wij een stukje geschiedenis in stand. Ten tweede is erfgoed een onvervangbare **bron van kennis**. Het is – naast archieven – een belangrijke informatiebron voor de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van dorpen en steden, architectuur, bouwconstructies en materiaalgebruik. Zoals eerder vermeld werd, is erfgoed een dynamisch begrip: door monumenten te conserveren laten we niet enkel zien wat wij uit het verleden hebben geleerd, maar bieden we ook latere generaties de kans om hun kennis over het verleden te vergroten. Daarnaast is het een **bron van plezier**. Monumenten zijn er om van te genieten, ze vormen een decor in het stedelijke landschap. Dankzij hun unieke bouwstijl en grote cultuurhistorische waarde zijn ze een geliefde bestemming bij uitstapjes, hun architectuur en rijke geschiedenis maken van hen de ideale toeristische trekpleisters. Vervolgens is er de **bron voor sociale identiteit**. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zijn belangrijk voor het creëren van een eigen identiteit en een eigen stedelijk karakter. Monumenten fungeren hierbij als ankerpunten die het karakter van een streek bepalen. Erfgoed is ook een **bron van inspiratie**. Het is een resultaat van vele eeuwen architectuurgeschiedenis. Monumenten geven inspiratie aan hedendaagse ontwerpers van gebouwen, steden en landschappen. Ten slotte speelt erfgoed een grote economische rol in de samenleving: men ziet erfgoed als de **bron van economische waarde**. Monumenten zijn niet alleen de trots van de lokale bevolking, maar ook uiterst aantrekkelijk voor de toeristen. Dit is te danken aan hun uitstraling, hun uniekheid en het feit dat ze een weerspiegeling zijn van het verleden. Ze zijn bovendien zeer geliefd als woning, werkomgeving of juist als plek om te ontspannen. Hierdoor hebben monumenten een hoge economische waarde. Deze waarde neemt toe omdat monumenten – en ook niet-monumentale gebouwen die zich bevinden in een historische omgeving – zo uniek, schaars en vaak onvervangbaar zijn. De laatste jaren groeit het besef dat investeren in monumenten niet enkel goed is voor ons welzijn, maar ook voor onze welvaart. Het tweede hoofdstuk van deze thesis gaat dieper in op de economische waarde van onroerend erfgoed.

Er zijn vele redenen om zich in te zetten voor het behoud van onroerend erfgoed, helaas is dit niet vanzelfsprekend. Hoe groot de waarden van een monument ook zijn voor de stad en haar bewoners, de financiële last om het monument in stand te houden rust vooral op de schouders van de eigenaar. Als hij of zij hierin meer geld moet pompen dan dat het opbrengt, verliest hij of zij de motivatie om het monument te behouden en komt het voortbestaan ervan in gevaar. Als vertegenwoordiger van het publieke belang is de overheid daarom medeverantwoordelijk voor het behoud van monumenten.

### 1.3.2 Voordelen van het behoud van onroerend erfgoed

Er wordt beweerd dat maatschappijen bepaalde aspecten van de gebouwde omgeving beschermen omdat dit behoud voordelen met zich meebrengt. Deze bewering doet de vraag rijzen wat deze voordelen en kwaliteiten zijn, hoe ze worden geïdentificeerd en wie er baat bij heeft (Worthing et al., 2008:47). Eerder in deze thesis werd gezegd dat erfgoed verwijst naar het verleden en dat het in onze huidige maatschappij fungeert als een getuige van het

verleden. In zijn boek *'The Past is a Foreign Country'* bespreekt David Lowenthal (1997) de voordelen en lasten van het verleden en onderscheidt hierbij verschillende categorieën.

Het meest essentiële voordeel van het verleden is de **familiariteit**, het heden vertrouwd laten aanvoelen. Alles wat men in het verleden heeft ervaren geeft zin aan het heden. Zonder gewoontes of herinneringen van het verleden zou geen enkel beeld of geluid in ons dagelijks leven een betekenis hebben, men kan enkel waarnemen wat men gewend is. Giovanni Boccardi en Cécile Duvelle (2013) stellen dat cultureel erfgoed een grote rol speelt in ons leven omdat het familiale symbolen zijn van onze steden en landschappen: *"Without the cultural heritage – the familiar landmarks of our cities and landscapes, the traditions and particular ways of life inherited from our ancestors – our very existence as individuals would be hard to imagine"* (Boccardi & Duvelle, 2013:3). Het verleden is een integraal onderdeel van ons gevoel voor **identiteit**. Het vermogen om ons te identificeren met ons eigen verleden geeft een betekenis, een doel en een waarde. Een andere categorie is de **verrijking en begeleiding**: het verleden verrijkt onze omgeving en men leert uit ervaringen – zowel positieve als negatieve ervaringen – van het verleden. Deze aspecten die Lowenthal aanhaalt kunnen ook toegepast worden op het behoud van bouwkundig erfgoed. Een monument geeft omwille van zijn bouwstijl, esthetische waarde, uniekheid en representativiteit een identiteit aan de stad. Dankzij het monument leren wij iets over onze geschiedenis en de cultuur waarin wij leven en dat maakt een stad tot wat zij vandaag is. Het gebouwde culturele erfgoed is een sterke kracht, een ankerpunt voor de geest van de plek – de 'Genius Loci' – die geïdentificeerd en geapprecieerd kan worden door zowel de bewoners als de bezoekers van een stad (Worthing et al., 2008:51). Zonder cultuur zou een gebouw slechts een ziellose verwezenlijking van objectarchitectuur zijn en zou een stad of een land slechts gevormd zijn door een groep individuen. De eerste president van Tanzania, Julius Kambarage Nyerere (1961-1985), zei: *"A country which lacks its own culture is no more than a collection of people without the spirit which makes them a nation"*. Verder kunnen we stellen dat het behoud van onroerend erfgoed **educatieve** voordelen heeft. Gebouwen die we vandaag bouwen weerspiegelen de waarden van onze huidige, moderne maatschappij. Op diezelfde wijze kunnen gebouwen van vroeger ons helpen de politieke, sociale, culturele en economische waarden van de voorgaande maatschappij te begrijpen: ze zijn een belangrijke bron aan informatie. Daarnaast stelt de Raad van Europa (1975) dat bestaande gebouwen belangrijk zijn voor onze maatschappij en dat zij hergebruikt zouden moeten worden voor **ecologisch en financieel duurzame** doeleinden:

*The Architectural heritage is a capital of irreplaceable spiritual, cultural, social and economic value. Each generation places a different interpretation on the past and derives inspiration from it. This capital has been built up over the centuries: the destruction of any part of it leaves us poorer since nothing new that we create, however fine, will make good the loss. Our society now has to husband its resources. Far from being a luxury this heritage is an economic asset which can be used to save community resources (Council of Europe, 1975).*

Met dit citaat komen we tot het belangrijkste voordeel van behoud van onroerend erfgoed binnen het onderzoek van deze thesis, namelijk het **economische** voordeel. Historische gebouwen en stads- en dorpsgezichten trekken een grote massa toeristen aan en dragen bij tot de lokale, regionale en soms zelfs nationale **economie en werkgelegenheid**. De Wereldbank erkent het grote potentieel van cultureel erfgoed om bij te dragen tot de stabiliteit en de groei van regionale en nationale economieën. In vele van deze gevallen zal dit te danken zijn aan de ontwikkeling van het culturele toerisme.

## 1.4 Erfgoedwaarden

### 1.4.1 Waardebepaling van onroerend erfgoed

Het begrip ‘waarde’ kan meerdere, zeer uiteenlopende betekenissen hebben. Objectief verwijst het begrip naar een getal dat kan worden toegekend aan een eigenschap van een zaak, bijvoorbeeld de hoogte van een gebouw, de kleur van de raamprofielen, het bedrag op het prijskaartje, etc. Het kan gebruikt worden als synoniem van prijs – het bedrag dat je voor iets moet betalen – maar ook voor aanzien. De subjectieve betekenis van ‘waarde’ is de beoordeling van een zaak door een persoon (definitie ‘waarde’). In de context van erfgoed verwijzen we naar deze laatste betekenis van het begrip. Waarde is één van de kernbegrippen in de zorg voor het erfgoed. Immers, wat als waardevol wordt beschouwd, verdient het om behouden, hersteld en/of (her)gebruikt te worden. Hetgeen waarvan men denkt dat het geen waarde heeft, wordt verwaarloosd, vernietigd of weggegooid. Het verschil in de waardering van het goed bepaalt of men spreekt van ‘afval’ of van ‘erfgoed’. Van oudsher speelt een cultuurhistorisch perspectief een hoofdrol in de waarde van erfgoed. Tegenwoordig groeit echter de aandacht voor de socio-economische waarde van erfgoed. Hierbij stelt men zich de vraag welke impact het erfgoed heeft op de economie van een stad of regio en het welzijn van de lokale bevolking (Bazelmans, 2013:13 – in Van Dommelen et al., 2013). Een studie van deze ‘erfgoedwaarden’ kan ons helpen om de hele context rond erfgoed en de socio-economische aspecten ervan beter te begrijpen (Thys, 2014:13).

Een gebouw, landschap of andere vorm van onroerend materieel goed kan beschouwd worden als cultureel erfgoed als het van algemeen belang is omwille van zijn erfgoedwaarden. Bij de waardebepaling van erfgoed worden verschillende erfgoedwaarden bestudeerd die zowel de inhoudelijke troeven van het erfgoed als de uiterlijke kenmerken ervan beschrijven; men spreekt van **waardetypologieën** van erfgoed. Het onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 definieert ‘erfgoedwaarden’ als volgt:

*De archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen* (Onroerenderfgoeddecreet, 2013, artikel 2.1, p. 4).



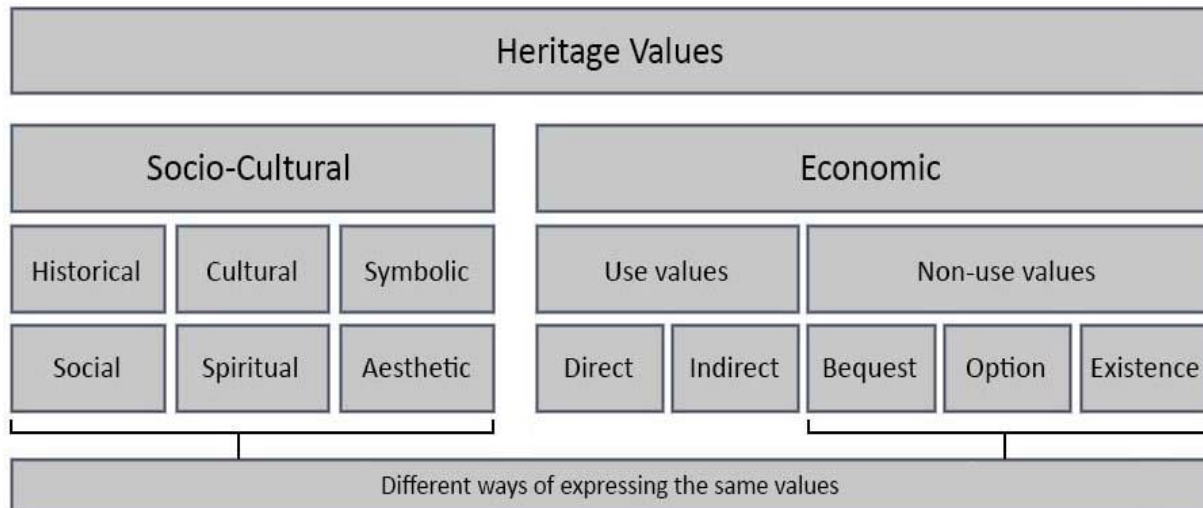
De voorbije eeuw werden verschillende pogingen ondernomen om deze waardetypologieën te karakteriseren en te categoriseren. De waarden van onroerend erfgoed zijn divers en complex. Om die reden verschillen de vele theorieën rond erfgoedwaarden, afhankelijk van de periode en de context waarin zij werden ontwikkeld. Het Burra Charter uit 1999 (ICOMOS, Australië) bijvoorbeeld maakte een onderscheid tussen esthetische, historische, wetenschappelijke en sociale waarden (Worthing et al., 2008:60-61). Andere theorieën onderscheiden dan weer culturele waarden van socio-economische waarden (Feilden & Jokilehto, 1993) of socioculturele waarden van economische waarden (Mason, 2002:10). Tabel 1 geeft enkele voorbeelden weer van waardetypologieën van cultureel erfgoed.

Riegl (1902)	Feilden and Jokilehto (1993)	English Heritage (1997)
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Age</li> <li>● Commemorative</li> <li>● Use</li> <li>● Newness</li> </ul>	Cultural values: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Relative artistic or technical</li> <li>● Rarity</li> </ul> Contemporary socioeconomic values: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Economic</li> <li>● Functional</li> <li>● Educational</li> <li>● Social</li> <li>● Political</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Cultural value</li> <li>● Aesthetic value</li> <li>● Recreational value</li> <li>● Resource value</li> <li>● Economic importance</li> </ul>
Mason (2002, p. 10)	Feilden (2003, p. 6)	Throsby (2006, p. 43)
Sociocultural values: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Historical</li> <li>● Cultural/symbolic</li> <li>● Social</li> <li>● Spiritual/religious</li> <li>● Aesthetic</li> </ul> Economic values: <ul style="list-style-type: none"> <li>● Use (market) value</li> <li>● Non-use (non-market) values:               <ul style="list-style-type: none"> <li>– existence</li> <li>– option</li> <li>– bequest</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Emotional</li> <li>● Cultural</li> <li>● Use</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aesthetic</li> <li>● Spiritual</li> <li>● Social</li> <li>● Historical</li> <li>● Symbolic</li> <li>● Authenticity</li> </ul>

Tabel 1: Voorbeelden van culturele waardetypologieën (Worthing et al., 2008:60)

Zoals reeds eerder vermeld kan het begrip ‘waarde’ betrekking hebben op zowel een beoordeling van de inhoudelijke kwaliteiten als op een prijs. In zijn eerste betekenis wordt de waarde van erfgoed bepaald door zijn betekenis, verdienste of aanzien en speelt het begrip geen rol in het economische domein. In zijn tweede betekenis kan waarde uitgedrukt worden in geld en speelt het dus wel een rol in het economische domein (Bazelmans, 2013:15 – in Van Dommelen et al., 2013). Daarom zal in deze thesis de visie van Randall Mason (2002)

besproken worden, die de erfgoedwaarden onderverdeelt in de socioculturele waarden enerzijds en de economische waarden anderzijds (figuur 2). Socioculturele en economische waarden staan niet rechtlijnig tegenover elkaar, ze overlappen mekaar en zijn slechts verschillend in de manier waarop ze dezelfde waarden beschrijven (Mason & de la Torre, 2002:10-11). Figuur 2 geeft een schema weer van de onderverdeling van de erfgoedwaarden.



Figuur 2: Typologie van erfgoedwaarden (Mason & de la Torre, 2002:10)

De **socioculturele waarden** zijn de traditionele kern binnen het behoud van cultureel erfgoed. Waarden worden verbonden aan objecten, gebouwen of plaatsen omdat ze omwille van hun leeftijd, schoonheid, kunst of geschiedenis een betekenis hebben voor personen of sociale groepen (Mason & de la Torre, 2002:11). De socio-culturele waarden van onroerend erfgoed uit de visie van Randall Mason bestaan uit de historische, culturele of symbolische, sociale, spirituele en esthetische waarde. Er zijn binnen het domein van de erfgoedwaarden echter tal van andere waarden die onderzocht worden; voorbeelden hiervan zijn de wetenschappelijke, technische, architecturale, archeologische, politieke, educatieve, recreatieve, artistieke en ecologische waarden (Worthing et al., 2008:62-69). Deze worden minder frequent besproken omdat vele van hen gelinkt zijn aan andere waarden, ze overlappen elkaar; zo kunnen sociale, educatieve en artistieke waarden ook een soort van historische waarde zijn (Wells, 2010:3-4).

Een monument heeft een grote **historische waarde** wanneer het een grote invloed heeft gehad – of beïnvloed geweest is door – een historische figuur, gebeurtenis, periode of activiteit (Worthing et al., 2008:61). Deze waarden stimuleren een relatie met – of een reactie op – het verleden en geven mensen een beeld van vroegere tijden, een getuige van het verleden. Men kan twee belangrijke subtypes van historische waarden onderscheiden, de educatieve waarden enerzijds en de artistieke waarden anderzijds. De **educatieve waarde** van onroerend erfgoed schenkt ons de kennis van het verleden naar de toekomst toe, onder andere door de bouwwijze of artistieke interpretatie van de architect. De **artistieke waarde** is ook een vorm van historische waarde en is gebaseerd op de uniekheid van het gebouw (Mason & de la Torre,

2002:11). Men kan niet spreken van ‘erfgoed’ zonder de culturele waarden. Een monument heeft een grote **culturele of symbolische waarde** als het een significante culturele betekenis vertegenwoordigt in verband met historische, etnische, politieke, of andere vormen van samenlevingen (Thys, 2014:15). **Politieke waarde** is een bijzondere vorm van culturele waarde, en wordt aanzien als een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke samenleving en nationale cultuur. Deze waarden zijn belangrijk voor het onderzoek naar hoe erfgoedsites ontstaan en geëvolueerd zijn (Mason & de la Torre, 2002:11). De **sociale waarde** van onroerend erfgoed omarmt de kwaliteiten die ertoe geleid hebben dat de site of het gebouw uitgroeide tot een plaats van samenkomst voor de lokale bevolking. Sociale waarde omvat ook de aspecten van ‘*place attachment*’, d.i. de sociale samenhang, maatschappelijke identiteit, of andere vormen van verwantschap die sociale groepen bij een bepaald erfgoed aanvoelen omdat de site of het gebouw hen een ‘thuisgevoel’ geeft. Zoals reeds eerder vermeld schenkt een monument een stad of dorp een individueel karakter, een unieke identiteit, en deze is sterk voelbaar zowel de burgers als de bezoekers. De **spirituele waarde** van onroerend erfgoed verwijst naar de religieuze betekenis van het gebouw of de site. Zulke waarden kunnen bij een bezoek aan het erfgoed ook zorgen voor seculiere ervaringen<sup>10</sup> van verwondering, ontzag, enzovoort. De **esthetische waarde** ten slotte verwijst naar de visuele kwaliteiten van het onroerend erfgoed. De vele interpretaties van schoonheid, van het sublieme, van ruïnes, enzovoort, zijn lange tijd de belangrijkste criteria geweest bij de waardebeoordeling van erfgoed (Mason & de la Torre, 2002:12).

De **economische waarden** van onroerend erfgoed overlappen voor een groot deel de socioculturele waarden, met het verschil dat bij de economische waardebeoordeling van erfgoed de waarde meestal wordt uitgedrukt in termen van geld en niet meer refereert naar de innerlijke kwaliteiten van het erfgoed. Volgens Throsby zou men kunnen aannemen dat culturele en economische waarden van onroerend erfgoed evenredig met elkaar groeien (Dalmas et al., 2015:682). Wat betreft de economische dimensie van onroerend erfgoed wordt meestal een onderscheid gemaakt tussen private – en publieke goederen. Bij het behoud van het erfgoed worden economische waarden vaak aanzien als publieke goederen, waarbij collectieve beslissingen primieren op individuele marktgerichte beslissingen en daardoor niet meegerekend kunnen worden in de maatregelen van de marktprijs. Men onderscheidt enerzijds de individuele marktgerichte waarden die kunnen worden uitgedrukt in termen van prijzen, bijvoorbeeld de verkoop van een gebouw op de markt, en anderzijds de niet-marktgerichte factoren die meespelen bij de openbare besluiten die collectief genomen worden, bijvoorbeeld de aantrekking van toeristen naar een bepaalde stad omwille van haar erfgoed. Uit het verschil tussen private en publieke goederen volgt dat men voor de economische waardebeoordeling van onroerend erfgoed een onderscheid maakt tussen ‘use values’ – de marktgerichte waarden – en ‘non-use values’ – de niet-marktgerichte waarden (Mason & de la Torre, 2002:12).

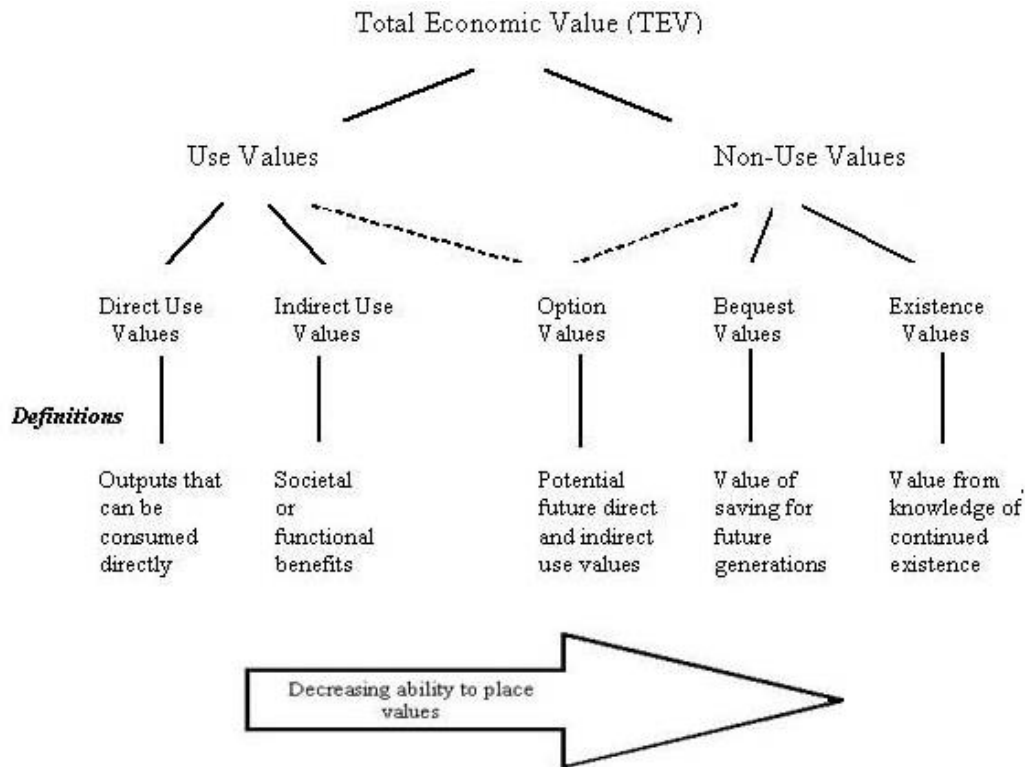
---

<sup>10</sup> Ervaringen die niets te maken hebben met godsdienst of religie.



De ‘**use value**’, of gebruikswaarde, van onroerend erfgoed is de marktwaarde die toegekend wordt aan een relict en precies gemeten kan worden. Het gaat om de goederen en diensten – het gebruik – gelinkt aan een bepaald monument of erfgoed-site, die in geldwaarde kunnen worden uitgedrukt en verhandelbaar zijn op de economische markt. Elementen die kunnen helpen bij het bepalen van de ‘use values’ zijn bijvoorbeeld de toegangsprijzen voor een historisch monument of een historische site, de kosten van het land, of de lonen van het personeel die daar tewerkgesteld wordt (Mason & de la Torre, 2002:13). Deze kwantificatie van hoeveel het erfgoed zou kunnen opbrengen kan zowel direct als indirect zijn. Voorbeelden van een **directe ‘use value’** zijn het gebruik van toegangsprijzen en de verkoop van goederen en diensten op de erfgoed-site of in het monument zelf, bijvoorbeeld souvenirs, horecagelegenheden, enzovoort (Worthing et al., 2008:65). Een **indirecte ‘use value’** is bijvoorbeeld het aantrekken van toeristen dankzij het erfgoed. Erfgoed heeft een grote invloed op de toeristische attractie van een stad of dorp. De toeristen hebben een economische impact op de wijde omgeving omwille van de eventuele verblijfskosten en het aankopen van goederen of diensten binnen de stad of het dorp. Op die manier heeft het erfgoed indirect meegeholpen aan de groei van de stedelijke economie (Worthing et al., 2008:65). Naast de directe en indirecte gebruikswaarden moet bij de economische waardebepaling van erfgoed ook rekening gehouden worden met de niet-gebruikswaarden van het erfgoed: Erfgoed kan namelijk, zoals eerder aangehaald, niet beschouwd worden als een traditioneel economisch product. Daarom is het van belang dat naast de ‘use value’ ook de ‘non-use value’ in kaart wordt gebracht (De Baerdemaeker et al., 2011:18 – geciteerd uit Mason & de la Torre, 2002:13).

De ‘**non-use value**’, of niet-gebruikswaarde, is de niet-marktgerichte waarde en kan niet precies gemeten worden. Het is dat deel van de erfgoedwaarden dat niet in functie van het gebruik van het goed wordt gegenereerd. ‘Non-use values’ kunnen moeilijk in marktwaarden worden vertaald; er kan met andere woorden geen duidelijke prijs op worden geplakt. Vele van de kwaliteiten die beschreven worden als socioculturele waarden kunnen ook beschouwd worden als niet-gebruikswaarden van het erfgoed; ze zijn slechts een verschillende manier om dezelfde waarden uit te drukken (Mason & de la Torre, 2002:13). Binnen de ‘non-use values’ kunnen verschillende, doch sterk gerelateerde waarden onderscheiden worden. Bij de ‘**existence value**’, of de ‘bestaanswaarde’, waarderen individuen het erfgoed louter omdat het bestaat, ook al ervaren of ‘consumenten’ ze de diensten van dit erfgoed niet direct. De ‘**option value**’ van erfgoed verwijst naar de mogelijkheid om het erfgoed eventueel in de toekomst te bezoeken of te ‘consumenten’. Sommigen beschouwen ‘option value’ als een gebruikswaarde, anderen als een niet-gebruikswaarde omdat deze slechts verwijst naar de mogelijkheid van het toekomstig gebruik (The Outspan Group Inc., 2005:8). De ‘**bequest value**’ ten slotte verwijst naar de wil om het erfgoed te behouden voor de toekomstige generaties (Mason & de la Torre, 2002:13). Binnen het domein van de economie wordt het geheel van ‘use’ – en ‘non-use values’, met al zijn onderverdelingen, de ‘*Total Economic Value*’ (TEV), of de totale economische waarde genoemd. Figuur 3 geeft een algemeen schema weer van het concept van de ‘total economic value’.



Figuur 3: Concept of Total Economic Value - TEV (The Outspan Group Inc., 2005:9)

#### 1.4.2 Methodes voor het beoordelen van onroerend erfgoedwaarden

Bij het beoordelen van erfgoedwaarden op culturele en economische wijze onderscheidt men twee verschillende en enigszins onmeetbare methodologieën. De eerste werkwijze – de culturele beoordeling van de waarde van het erfgoed – is niet kwantificeerbaar, het kan met andere woorden niet uitgedrukt worden in een concreet getal, en is gebaseerd op het collectieve geheugen. De economische beoordeling van de waarde van erfgoed is daarentegen wel kwantificeerbaar en focust op de persoonlijke mening van een individu. Men spreekt van een **kwalitatieve en kwantitatieve methode** voor het beoordelen van erfgoedwaarden. Deze twee benaderingen kunnen beschouwd worden als pogingen om dezelfde waarden te meten, zij het vanuit verschillende invalshoeken, met verschillende instrumenten en verschillende resultaten. De informatie die resulteert uit beide methodes is moeilijk te meten en te vergelijken op dezelfde schaal. Hoewel ze kunnen worden aanzien als concurrerende begrippen, is de informatie die zij genereren vaak complementair. De beste schatting van de waarde van het erfgoed is het resultaat van de combinatie van culturele en economische methodes (Mason & de la Torre, 2002:15). Figuur 4 geeft een schematische voorstelling weer van deze beide methodes.



Figuur 4: Methodes voor het beoordelen van erfgoed (gebaseerd op Mason & de la Torre, 2002:15)

Als het gaat om de economische beoordeling van een monument moeten de eerder aangehaalde ‘use’ en ‘non-use values’<sup>11</sup> van het erfgoed vertaald worden in geldwaarde (Grefte, 2003). Hoewel velen zich bewust zijn van de economische voordelen van het behoud van erfgoed is het zeer moeilijk om dit effect kwantificeerbaar weer te geven. Eén van de fundamentele dilemma’s binnen de economie van het behoud van onroerend erfgoed is dat monumenten zowel een publiek goed als een privaat goed kunnen zijn. Het onderscheid tussen publiek en privé is over het algemeen congruent met de begrippen ‘use value’ en ‘non-use value’ die worden gebruikt in de economie, en dit leidt tot verschillende methodes voor het bepalen van economische waarde van onroerend erfgoed (Mason, 2005:11). Een ander dilemma is dat erfgoed niet-concurrerend en niet-exclusief is. Het begrip ‘niet-concurrerend’ houdt in dat het genot van een individu bij het gebruiken of bezoeken van een monument niet het genot van de anderen vermindert. ‘Niet-exclusief’ of ‘niet-uitsluitend’ betekent dat erfgoed voor iedereen toegankelijk is, niemand kan uitgesloten worden van het gebruik van het erfgoed. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen semipublieke en publieke goederen. Bij historische gebouwen die bijvoorbeeld gebruikt worden voor huisvesting is de buitenkant van het gebouw een niet uitsluitend publiek goed, terwijl het interieur van het gebouw wel geheel uitsluitend kan zijn (Thys, 2014:13 – gebaseerd op Mälkki & Schmidt-Thomé, 2010:28). Door deze twee dilemma’s valt onroerend erfgoed buiten de reguliere markt en kan de totale economische waarde ervan niet binnen de markt worden gereflecteerd. Een aantal methodes werden hierdoor aangehaald die toelaten om een beter inzicht te krijgen in de economische waarde van erfgoed, en dan spreekt men zowel van de ‘use values’ als van de ‘non-use values’. Men maakt bij de economische waardebeoordeling van erfgoed een onderscheid tussen marktgerichte en niet-marktgerichte methodes, die beiden nog eens onderverdeeld worden in verschillende methodes. Belangrijk om te weten is dat deze methodes vooral van toepassing zijn op concrete gevalstudies, met andere woorden voor een bepaald monument, site of stad (De Baerdemaeker et al., 2011:19).

<sup>11</sup> Zie puntje 1.4.1 Waardebepaling en karakteristieken van onroerend erfgoed.

De eerste methode is die van de **marktgerichte waardebeoordeling**. Deze kwantitatieve studies meten de ‘**use values**’ binnen het kader van een bepaalde regionale economie. Zij gaan uit van de veronderstelling dat de stroom van economische activiteit leidt tot een vermenigvuldiging van de voordelen van de eerste investering, wat resulteert in positieve externe effecten. De studies zijn bedoeld om de economische effecten van een bepaalde investering te meten en zij stellen dat monumentenzorg, het historische behoud van onroerend erfgoed, een bijdrage levert aan de regionale en/of stedelijke economie. Binnen de marktgerichte waardebeoordeling onderscheidt men enerzijds economische-impactstudies<sup>12</sup>, en anderzijds eenvoudige kostenberekeningen, waaronder de basiskostenstudies en een kosten-batenanalyse (‘Cost-benefit analysis’ of CBA). De **basiskostenstudies** rekenen vooral op statistieken en eenvoudige wiskunde. De meest directe wijze om de economische dimensie van erfgoed te bestuderen is het berekenen van de financiële kosten van een bepaald project. Een concreet voorbeeld is na te gaan of sloop- en verwijderingskosten werden meegerekend in de kostenberekeningen van het project. Het werk van econoom en onroerend goed consultant Donovan Rypkema blinkt uit in dit gebied. Zijn werk detailleert en vergelijkt de kosten die nodig zijn bij projecten van behoud van erfgoed met de kosten van nieuwbouwprojecten (Thys, 2014:17 – gebaseerd op Mason, 2005:11-15). De **kosten-batenanalyse** “*is een analyse van de kosten die gemaakt moeten worden tegenover het geld dat het oplevert*” (Van Dale). Het doel van deze analyse is om na te gaan of een project financieel haalbaar is en om te helpen bij het nemen van bepaalde beslissingen, zeker op het vlak van alternatieven. Ook analyses op basis van **return on investment** (ROI) helpen mee in dit beslissingsproces. De ROI geeft het rendement op de investering aan (definitie), met andere woorden de winst of het verlies die een investeerder maakt na de aankoop van een bepaald project. Indien de investering winst oplevert – het project brengt meer geld op dan dat het gekost heeft – dan is de ROI een positief getal, bij verlies – het project heeft meer gekost dan dat het opbrengt – een negatief getal. De kosten-batenanalyses zijn binnen de literaire onderzoeken over behoud van erfgoed vrij eenvoudig. Een typische studie bij dit onderzoek is de vergelijking van de te verwachten kosten voor elke alternatieve actie, een vergelijking namelijk tussen de kosten voor renovatie, restauratie, herbestemming of slopen van het project. Deze vergelijkingsanalyse geeft weer wat de meest financieel voordelige optie zou kunnen zijn (Mason, 2005:12).

Een tweede methode is die van de **niet-marktgerichte waardebeoordeling**. Deze methode is ontworpen om de ‘**non-use values**’ van onroerend erfgoed te meten. Om de niet-gebruikswaarden te meten onderscheidt men twee methodes, namelijk de ‘revealed preference methods’ en de ‘stated preference methods’. De eerste methode analyseert informatie uit de werkelijke markt voor goederen in verband met het erfgoed, bij de tweede methode vertrekt men van een hypothetische markt en peilt men aan de hand van enquêtes naar de hypothetische keuzes die zij daar zouden maken. Het meten van deze waarden is een grote uitdaging; men doet een poging om een prijs te plakken op het onbetaalbare. Een bepaalde geldwaarde geven aan immateriële functies kan nuttig zijn voor investeerders bij de besluitvormingsprocessen (Thys, 2014:17). De twee ‘**revealed preference methods**’, die het

---

<sup>12</sup> Studies over de economische impact van onroerend erfgoed worden uitgebreid besproken in Hoofdstuk 2.

meest gebruikt worden, zijn de ‘travel cost’-methode en de ‘hedonic pricing’. Met de **‘travel cost’-methode (TCM)** onderzoekt men de aantrekkingskracht van een site, niet zozeer op de lokale bevolking maar op toeristisch vlak (De Baerdemaeker et al., 2011:20). Deze methode geeft de voordelen weer van een sitebezoek door het verschil te schatten tussen wat de bezoekers bereid zijn om te betalen en de werkelijke kosten van het bezoek (Thys, 2014:18 – gebaseerd op Nijkamp et al., 2004:7). Via **‘hedonic pricing’** wordt de waarde onderzocht van panden gelegen in een erfgoedomgeving. Men gaat ervan uit dat deze panden een meerwaarde krijgen dankzij de aanwezigheid van het erfgoed. Dit onderzoek verloopt in het algemeen in twee fases, eerst worden de statistische gegevens van een groot aantal panden en hun variabelen verzameld<sup>13</sup>, vervolgens wordt door middel van regressieanalyse<sup>14</sup> de prijsbepaling van een bepaald type vastgoed geschat (De Baerdemaeker et al., 2011:20). Wat deze beide methodes eigenlijk doen, is nagaan hoeveel mensen bereid zijn om meer te besteden aan een erfgoedpand in vergelijking met een niet-geïventariseerd pand; hoeveel de ‘non-use values’ van het erfgoed hen waard zijn, uitgedrukt in monetaire waarde (Thys, 2014:18 – gebaseerd op Nijkamp et al., 2004:15). Voorbeelden van **‘stated preference methods’** zijn de ‘contingent valuation method’ en de ‘choice modelling’. De **‘contingent valuation method’ (CVM)** meet de ‘non-use values’ van publieke goederen door aan de hand van enquêtes na te gaan bij bezoekers en/of bewoners wat hun ‘willingness to pay’ (WTP) en hun ‘willingness to accept loss’ (WTA) is. Hierbij wordt aan de bezoeker gevraagd hoeveel hij bereid is om te betalen in ruil voor een bezoek aan een bepaalde site. De focus ligt hier eerder op de voorkeur van een individu dan op de werkelijke kost van het sitebezoek (Mason, 2005:15-16). De laatste jaren wordt CVM meer en meer toegepast binnen het domein van behoud van erfgoed. Het probleem bij deze methode is dat het hypothetische karakter ertoe leidt dat mensen bereid zijn een veel hogere prijs te betalen, hetgeen de onderzoekgegevens vrij inaccuraat maakt. De econoom David Throsby stelt dat de manier waarop de gegevens worden gepresenteerd aan de ondervraagden een groot effect heeft op hun antwoorden en dat deze methode bijgevolg niet toelaat om de ‘non-use values’ van een cultureel goed vast te leggen (Throsby, 2003:278-281). In dezelfde lijn als de CVM ligt de methode van de **‘choice modelling’ (CM)**, deze methode is net als de CVM gebaseerd op enquêtes om na te gaan wat de voorkeuren zijn van de bezoekers voor niet-marktgerichte goederen, het enige verschil is dat de ondervraagden de alternatieven moeten rangschikken in plaats van één van de alternatieven te kiezen. Deze methode tracht de redenen te achterhalen waarom een persoon een bepaalde site zou willen bezoeken, en niet alleen hoeveel hij zou betalen voor het sitebezoek (Mason, 2005:17). Aan de ondervraagden worden een aantal omschrijvingen voorgelegd die bijvoorbeeld verschillen qua toegangsprijs of aanwezige kwaliteiten en faciliteiten. Er wordt hen gevraagd om de verschillende mogelijkheden te rangschikken of het beste alternatief er uit te lichten. Door middel van ‘choice modelling’ kunnen verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor een bepaalde site onderzocht worden (Mason & de la Torre, 2002). Bij deze methode is een correcte vraagstelling met realistische hypothesen van cruciaal belang. Daarnaast moet bij de analyse van de antwoorden ook een onderscheid gemaakt worden tussen de antwoorden van

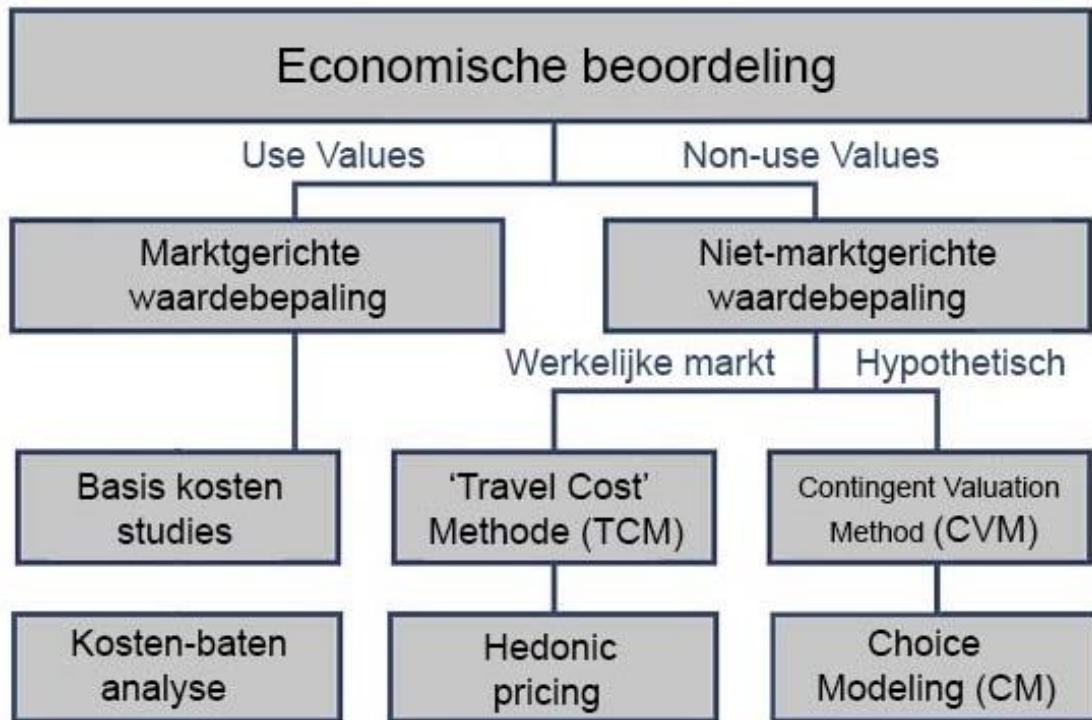
---

<sup>13</sup> Variabelen van onroerend goed zijn onder andere oppervlakte, comfort, leeftijd, aantal kamers, functie, etc.

<sup>14</sup> Regressieanalyse is een statistische techniek voor het analyseren van gegevens waarin sprake is van een specifieke samenhang. Deze samenhang houdt in dat de waarde van een stochastische variabele afhangt van een of meer instelbare variabelen. Noemen we de stochastische variabele Y en de instelvariabele x dan is het verband:  $Y = f(x) + U$ .



de respondenten die het onroerend goed wel bezocht hebben en zij die dat niet deden. Dit is belangrijk aangezien de appreciatie vaak wordt beïnvloed door de beleving van de plek (De Baerdemaeker et al., 2011:19-20). Figuur 5 geeft schematisch weer wat de verschillende methodes zijn die toegepast worden bij de economische beoordeling van onroerend erfgoed.



Figuur 5: Economische beoordeling van onroerend erfgoed

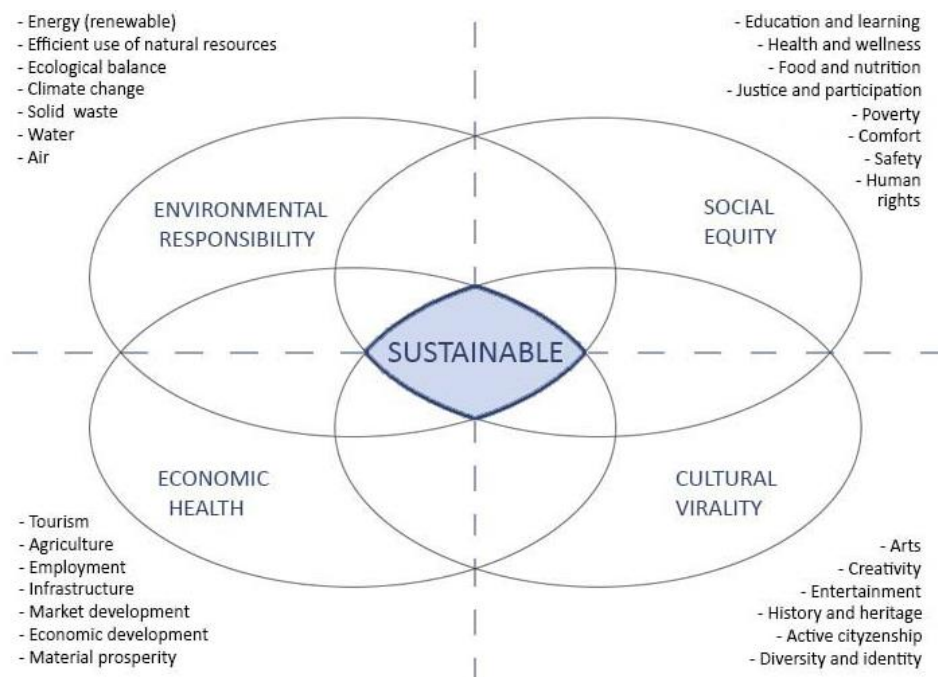
(Thys, 2014:17-18 - gebaseerd op Mason, 2005:11-18)

## Hoofdstuk 2 – Economische impact van onroerend erfgoed

### 2.1 ‘Economische dimensie’ – duurzame ontwikkeling van erfgoed

#### 2.1.1 Definitie ‘duurzame ontwikkeling’

Tegenwoordig wordt het begrip ‘duurzame ontwikkeling’ steeds meer begrepen als ‘ecologische duurzaamheid’. Duurzame ontwikkeling is echter meer dan enkel de bescherming van het milieu. Bij duurzame ontwikkeling is er sprake van een ideaal evenwicht tussen ecologische, economische en sociale belangen; het verbeteren van de levenskwaliteiten van de wereldbevolking op economisch en sociaal vlak is één van de voornemens van duurzame ontwikkeling (definitie duurzame ontwikkeling). Volgens het Hangzhou akkoord van UNESCO in 2013 is ‘duurzame ontwikkeling’ de sleutel voor de toekomstige vooruitgang van de mens. Deze wordt ondersteund door vier pijlers, die elk op hun eigen manier bijdragen tot een duurzame wereld. Hangzhou stelt dat ‘cultuur’ beschouwd moet worden als de vierde pijler van duurzame ontwikkeling, die op gelijk niveau staat als de drie algemeen aanvaarde pijlers van duurzame ontwikkeling; meer bepaald de ecologische, de economische en de sociale pijler (Van Balen et al., 2013:152). Het concept van duurzame ontwikkeling, ondersteund door deze vier pijlers, wordt over de hele wereld erkend en toegepast. Zo is het geïntegreerd duurzaamheidsplan voor de gemeenschap van de Canadese stad ‘Kingston’ gebaseerd op deze vier pijlers van duurzame ontwikkeling. Het betreft de ecologische verantwoordelijkheid, de sociale rechtvaardigheid, het economische welzijn en de culturele levendigheid van de stad (Sustainable Kingston, 2016). Figuur 6 geeft een schematische voorstelling weer van de vier pijlers van duurzame ontwikkeling.



Figuur 6: De vier pijlers van duurzame ontwikkeling (Sustainable Kingston, 2016)

## 2.1.2 De relatie tussen cultureel erfgoed en duurzame ontwikkeling

‘Cultuur’ is alomtegenwoordig in onze maatschappij. De begrippen ‘cultuur’ en ‘erfgoed’ worden steeds belangrijker omdat culturele factoren een rechtstreekse invloed hebben op economische prestatie en duurzame ontwikkeling van een gebied (Bujdosó et al., 2015:307). De definitie van het begrip ‘cultuur’ is in de loop van de millennia verscheidene keren gewijzigd. Oorspronkelijk verwees het begrip in het jaar 160 v.C. naar ‘cultura agri’, wat letterlijk vertaald ‘landbouw’ of ‘de teelt van het land’ betekende. Een eeuw later, definieerde Cicero het begrip als ‘culture animi’, ‘de teelt van de ziel’. Vandaag, in de 21<sup>e</sup> eeuw, is er een bredere definitie van ‘cultuur’ (Bujdosó et al., 2015:308). De VN-organisatie voor onderwijs, wetenschap, cultuur en communicatie UNESCO definieert ‘cultuur’ als volgt:

*Culture is a set of assets added to nature by human kind. Among other things, culture includes the following factors: values, individual behaviour patterns, family relationships, safety, moral standards, expression on creativity, arts, handicrafts, traditions, rituals, community lifestyles, community bodies/organisations. It includes not only arts and letters, but also modes of life, the fundamental rights of the human being, value systems, traditions and beliefs* (Bujdosó et al., 2015:308 – gebaseerd op UNESCO,1982).

Eén van de uitingen van een bepaalde cultuur in onze dagelijkse samenleving is de aanwezigheid van onroerend erfgoed. Erfgoed is namelijk een hulpmiddel voor het overbrengen van culturele waarden en uitdrukkingen aan toekomstige generaties. Dit heeft geleid tot het onderzoek naar hoe het **cultureel erfgoed** een bijdrage kan leveren aan **duurzame ontwikkeling** (Boccardi & Duvelle, 2013). Erfgoed, en de bescherming ervan, werd vroeger aanzien als tegenstrijdig met ‘duurzame ontwikkeling’ (Hribar et al., 2015:105). Eerder<sup>15</sup> werd vermeld dat velen ‘erfgoed’ beschouwen als een verwijzing naar het verleden, als ‘iets ouds’ of ‘iets van vroeger’, terwijl ‘duurzame ontwikkeling’ als synoniem staat voor vooruitgang, ‘iets nieuws’, een positief beeld van de toekomst. Bijgevolg werden deze twee begrippen lijnrecht tegenover elkaar geplaatst en ging men er van uit dat duurzame stedelijke ontwikkeling enkel mogelijk was indien het onroerend erfgoed in de stad werd afgebroken. Boccardi en Duvelle (2013) omschrijven in de paper gepresenteerd op het Hangzhou akkoord van UNESCO de vraag hoe cultureel erfgoed kan bijdragen aan de duurzame ontwikkeling:

*[...] some are beginning to ask how the imperative of safeguarding the cultural heritage can be balanced with other equally legitimate – and often more pressing – needs, especially in developing regions. The question that is being posed is not so much how to ensure the sustainability of the cultural heritage, but rather how to justify its relevance to sustainable development in the larger sense and in a rapidly changing environment, or, in other words, how to justify its relevance to the protection of environmental resources and human wellbeing across all dimensions and from an inter-generational perspective* (The Hangzhou declaration, UNESCO, 2013:1).

---

<sup>15</sup> Zie puntje 1.1.1 Definitie van erfgoed.



Hoewel sommigen nog steeds van mening zijn dat het behoud van cultureel erfgoed moeilijk te plaatsen is binnen de context van duurzaamheid, beschouwt men deze twee begrippen steeds meer als ‘partners’ binnen de duurzame ontwikkeling van de stad (Hribar et al., 2015:105). Men probeert een evenwicht te vinden tussen het beschermen van het erfgoed en de stedelijke ontwikkeling. De relatie tussen cultureel erfgoed en duurzame ontwikkeling is de voorbije jaren sterk gegroeid, mede als gevolg van belangrijke fenomenen zoals de klimaatsverandering, de globalisering, de financiële crisis, de groeiende ongelijkheid en de wereldwijd toenemende stedelijke bevolking (Boccardi & Duvelle, 2013:1). Erfgoed biedt namelijk veel mogelijkheden op vlak van duurzame ontwikkeling, niet enkel op ecologisch vlak maar ook op sociaal, cultureel en economisch vlak (Hribar et al., 2015:103). Tabel 2 geeft de mogelijkheden van cultureel erfgoed op het vlak van duurzame ontwikkeling weer. Cultureel erfgoed is de hoeksteen van de lokale, regionale, nationale en Europese identiteit, en omdat het één van de meest belangrijke bronnen is voor de sociale, culturele, ecologische en economische vooruitgang van de stad, moeten stedelijke ontwikkelingsprojecten rekening houden met cultureel erfgoed. Zoltán Bujdosó (2015) benadrukt het belang van cultureel erfgoed als een belangrijke factor van duurzame ontwikkeling:

*The conservation of cultural heritage, the completion of its values, and the regional enforcement of social identity are important factors of sustainability, because they are the keys of safeguarding the past and present values for future generations, hence ensuring the survival of local features of the region (Bujdosó et al., 2015:308).*

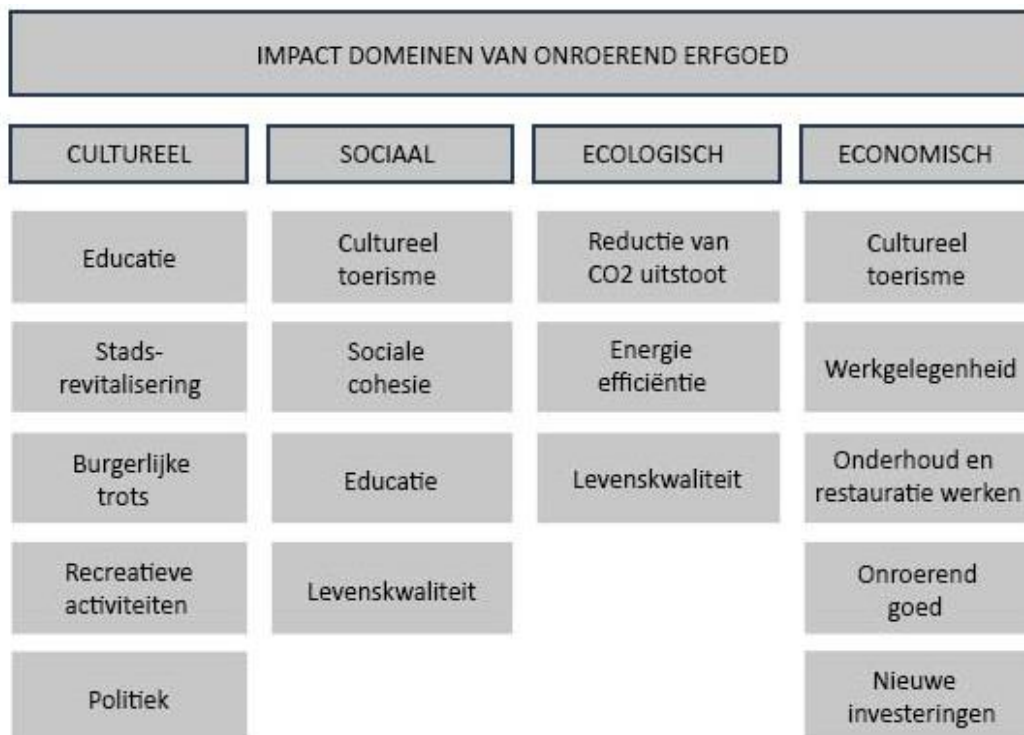
Analoog met de vier pijlers van duurzame ontwikkeling, die reeds aangehaald werden, spreekt men van de vier dimensies van het onroerend erfgoed: de ecologische, economische, sociale en culturele dimensie. Deze vier dimensies vullen elkaar aan; om de economische impact van onroerend erfgoed goed te begrijpen moet er rekening gehouden worden met al. deze dimensies, zij bepalen namelijk de waarde van het erfgoed. Stedelijk erfgoed is op die manier onlosmakelijk verbonden met zijn multidimensionale karakter. Men spreekt bij het waarderen van cultureel erfgoed van een allesomvattende aanpak omdat men rekening houdt met alle aspecten van erfgoed; namelijk de historische, culturele, esthetische, architecturale, economische, stedenbouwkundige, ... en duurzame aspecten (Dalmás et al., 2015:681). Elk van deze aspecten heeft een impact op de toeristische aantrekking van erfgoed en dus ook op het ‘profit’ component, d.i. de economische opbrengst, ervan. De aard van de impact en de mogelijke economische impacts van erfgoed op de duurzame ontwikkeling van de stad worden in de volgende delen opgesomd en besproken.

economic developmental potentials	social developmental potentials	ecological developmental potentials	cultural developmental potentials
<ul style="list-style-type: none"> <li>- new workplaces,</li> <li>- sustainable tourism,</li> <li>- forming of smaller companies,</li> <li>- use of local materials,</li> <li>- revitalisation of the cultural heritage of the area,</li> <li>- encouragement of new business approaches,</li> <li>- encouragement of activities relating to hotel accommodation, transport, hospitality industry, souvenir production and guided tours</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservation of local and national identities,</li> <li>- educational role of heritage (knowledge transfer),</li> <li>- development of new knowledge,</li> <li>- place promotion,</li> <li>- incorporation of vulnerable social groups,</li> <li>- intergenerational dialogue,</li> <li>- empowerment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- preservation of existing ecosystems,</li> <li>- maintaining the complexity and stability of existing ecosystems,</li> <li>- support of the local production of organic foods,</li> <li>- erosion prevention</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inspiration and encouragement for artistic expressing,</li> <li>- active participation, personal experiences and satisfaction,</li> <li>- personal identification,</li> <li>- spiritual experience</li> </ul>

Tabel 2: Mogelijkheden van erfgoed op het vlak van duurzame ontwikkeling (Hribar et al., 2015:105)

### 2.1.3 De classificatie van economische impacts van onroerend erfgoed

Onroerend erfgoed kan een katalysator zijn voor de duurzame ontwikkeling van de stad. Elk investeringsproject heeft een socio-economische impact op de samenleving (Bowitz & Ibenholt, 2009:2). Op basis van internationale literatuur werden de mogelijke economische effecten van het erfgoed op de samenleving opgesomd. Deze effecten kunnen onderverdeeld worden volgens de vier dimensies van onroerend erfgoed (Thys, 2014:48). Figuur 7 geeft hier een schematische voorstelling van weer.



Figuur 7: De mogelijke economische effecten van onroerend erfgoed (Thys, 2014:49)

Hoewel deze thesis zich vooral focust op de economische dimensie van onroerend erfgoed is het toch uiterst belangrijk om de effecten van onroerend erfgoed op cultureel, sociaal en ecologisch vlak te bespreken. Bij het bestuderen van de economische impact van onroerend erfgoed op de stad en de samenleving moet er rekening gehouden worden met alle dimensies van erfgoed. Deze dimensies kunnen namelijk een bijdragen leveren aan de economische ontwikkeling van de stad, ook al zijn de effecten niet rechtstreeks verbonden met het domein van de economie. Binnen de classificatie van de economische effecten van onroerend erfgoed onderscheidt men twee hoofdcategorieën, namelijk de **directe effecten** en de **indirecte effecten** (Bowitz & Ibenholt, 2009:2-5). De indirecte effecten kunnen op zich verder onderverdeeld worden in verschillende subcategorieën.

De **directe effecten** zijn effecten die voortkomen uit het onroerend erfgoed zelf. Zo zal bijvoorbeeld een toenemende kwaliteit in een museum, als gevolg van de financiële tussenkomst van de overheid, leiden tot een groeiende vraag naar personeel in het museum. Dit heeft een stijgende werkgelegenheid tot gevolg. Een tweede voorbeeld van directe tewerkstelling zijn de mensen die instaan voor het onderhoud en de restauratie van de gebouwen en/of sites, omdat hier een hoge specialisatiegraad voor vereist is (De Baerdemaeker et al., 2011:40). Andere vormen van directe effecten die bijdragen aan de economische ontwikkeling zijn het gebruik van inkomrijzen voor de bezoekers en de financiële bijdrage van bepaalde autoriteiten, bijvoorbeeld de overheden en administraties verantwoordelijk voor het onroerend erfgoed. Zo kan staatssteun beschouwd worden als een positieve impact op de lokale economie (Bowitz & Ibenholt, 2009:3). Ook de premies die worden uitgereikt voor de instandhouding van het onroerend erfgoed horen bij de directe economische effecten. ‘Het betreft de restauratie- en onderhoudspremie voor bouwkundig erfgoed, de landschapspremie, etc.’ (De Baerdemaeker et al., 2011:40).

De **indirecte effecten** zijn effecten die niet-rechtstreeks verbonden zijn met het onroerend erfgoed, en zijn niet altijd uit te drukken in monetaire waarde. Hierbij denkt men bijvoorbeeld aan het belang van toerisme en recreatie voor de lokale economie, de verhoging van de vastgoedprijzen rondom het erfgoed, de herwaardering en identiteit van de stad, ‘city branding’, stadsvernieuwing, het aantrekken van creatieve industrieën<sup>16</sup>, etc. (De Baerdemaeker et al., 2011:40-42). Indirecte effecten kunnen verder onderverdeeld worden in verschillende subcategorieën. Elke subcategorie wordt besproken in het artikel ‘*Economic impacts of cultural heritage – Research and perspectives*’ van Einar Bowitz en Karin Ibenholt (2009). Het eerste voorbeeld van een indirect effect is het **input-outputeffect**. Elk project heeft bepaalde inputs nodig om correct te kunnen functioneren. Voorbeelden van zulke inputs zijn energie, transport, onderhoud, levensmiddelen, etc. Het zijn dus leveringen van goederen en diensten vanuit de lokale gemeenschap naar het project. Dit heeft een stijging van de productie tot gevolg, en stimuleert op die manier de lokale economie. Een hogere omzet binnen een goed draaiend project leidt tot een groeiende vraag naar lokale goederen en diensten, hetgeen resulteert in een hogere omzet voor de bedrijven die deze goederen leveren. Dit wordt het ‘**multiplier**’-effect of **Keynesiaans effect** genoemd. Indien deze leveringen

---

<sup>16</sup> ‘Creatieve industrieën worden uitgebreid besproken in Hoofdstuk 4.

gebeuren tijdens de investeringsfase van het project spreekt men van een **‘acceleration’-effect**. Dit korte termijn effect geeft aanleiding tot input-output- en ‘multiplier’-effecten. Toeristen die het culturele erfgoed bezoeken geven niet enkel geld uit op de site zelf maar ook in de omgeving van de erfgoedsite, onder andere aan accommodatie, eten en drinken, souvenirs, etc. Men spreekt in dit geval van **bijkomende uitgaven**. Deze uitgaven zorgen voor een hogere omzet binnen deze sectoren, wat op zijn beurt leidt tot een stijging van werkgelegenheid, input en ‘multiplier’-effecten. Dit maakt de regio ook aantrekkelijker voor investeerders en helpen de innovatie en het ondernemerschap in het gebied te bevorderen. Men noemt dit het **‘gravitation’-effect**. Een voorbeeld van een indirect effect dat niet in cijfers kan worden uitgedrukt is het **afgeleide effect** van erfgoed. De aanwezigheid van erfgoed draagt over het algemeen bij tot de maatschappelijke welvaart; het geeft de stad een zekere uitstraling. Er wordt aangenomen dat erfgoed bijdraagt tot een aangename en kwalitatieve leefomgeving en dus ook een impact heeft op het welzijn van haar bewoners (De Baerdemaeker et al., 2011:41-42). Ook de stijgende export van producten die nauw verwant zijn aan de erfgoedsite, zoals lokale gerechten en ambachten, of culturele activiteiten, zoals culturele festivals, kunnen ondergebracht worden in deze categorie (Bowitz & Ibenholt, 2009:3-4). Het beeld en de aantrekkelijkheid van de stad wordt sterk beïnvloed door de aanwezigheid van cultureel erfgoed maar is moeilijk traceerbaar of meetbaar, vandaar dat men spreekt van afgeleide effecten. Een ander voorbeeld van een indirect effect dat niet uit te drukken is in geldwaarde is het **niet-economisch effect**. Dit effect is een gevolg van de sterkere identiteit van de inwoners dankzij de aanwezigheid van erfgoed. De identiteit van een stad en zijn inwoners kan op zich niet beschouwd worden als een economische troef maar draagt wel bij tot de aantrekking van de stad, en dus ook tot een hogere omzet en werkgelegenheid in de regio. Tot slot is er het **tegenwerkingseffect** van erfgoed; dit zijn de mogelijke negatieve gevolgen<sup>17</sup> van de aanwezigheid van het erfgoed. Voorbeelden hiervan zijn overvolle sites, materiële schade, vandalisme, diefstal, en aantasting van de site door investeringen in infrastructuur (Bowitz & Ibenholt, 2009:3-4).

#### 2.1.4 De mogelijke economische impacts van onroerend erfgoed

Erfgoed wordt aanzien als een krachtige drijfveer voor de stedelijke economische ontwikkeling, omdat het bijdraagt aan de economische waarde van de stad dankzij bijvoorbeeld toeristische activiteiten (Dalmas et al., 2015:681). Eén van de grootste en meest opvallende economische effecten van het onroerend erfgoed is het **cultureel toerisme**. Deze impact is zeer belangrijk binnen onze huidige cultuur van vrijetijdsbesteding, met een groeiende toeristische sector en een stijging van de vraag naar culturele producten. Cultureel erfgoed is een belangrijke input voor de toerisme-industrie. ‘A Soul for Europe’, een internationaal netwerk dat ervoor pleit dat Europa meer en beter gebruikmaakt van zijn culturele mogelijkheden, stelt dat ‘toerisme’ één van Europa’s meest succesvolle industrieën is. Om die reden is het voor de Europese Unie (EU) zeer belangrijk dat Europa de belangrijkste toeristische bestemming ter wereld blijft. Er is een sterk stijgende vraag naar culturele ervaringen, daarom zijn culturele toeristen meestal winstgevend voor een bepaalde

---

<sup>17</sup> Zie verder puntje 3.1.2.2 Negatieve gevolgen.

stad of regio, ze staan er namelijk om bekend er langere tijd te verblijven en een grote hoeveelheid geld uit te geven (Bowitz & Ibenholt, 2009:1). Men moet hier echter wel voorzichtig in zijn: niet alle erfgoederen zijn geschikt voor het erfgoedtoerisme, soms staan toerisme en erfgoedbeheer recht tegenover elkaar, denk maar aan overbelasting, fysieke schade aan het gebouw, ongeplande toeristische infrastructuur, etc. (Mälkki & Schmidt-Thomé, 2010:76). Een ander belangrijk effect van onroerend erfgoed op de economie van een stad is de **werkgelegenheid**. De erfgoedsector heeft veel werknemers nodig om goed te kunnen functioneren en dit creëert veel jobs. Deze jobs kunnen onderverdeeld worden in twee categorieën; jobs die rechtstreeks gelinkt zijn aan het erfgoed en jobs die onrechtstreeks gelinkt zijn. Mensen die bijvoorbeeld werken in het monument – of op de erfgoedsite – zelf of die werken rond het beheer, de bescherming, de renovatie, de restauratie of de herbestemming van erfgoed hebben jobs die rechtstreeks gelinkt zijn aan het erfgoed. Het behouden en herbestemmen van historische gebouwen vraagt om competente werknemers. De ‘European Construction Technology Platform’ (ECTP) stelt dat ongeveer 40% van alle bouwactiviteiten te maken heeft met het hergebruik, het onderhoud en de renovatie van gebouwen (ECTP, 2008:6). Voor specialisten in **onderhouds- en restauratiewerken** is er dankzij het behoud van onroerend erfgoed dus altijd werkgelegenheid. Een voorbeeld van een onrechtstreeks gelinkte job is werken in toerismekantoren, aangezien toerisme, zoals eerder vermeld werd, bijdraagt tot de economische ontwikkeling van de stad. Toerisme en werkgelegenheid in de stad zijn sterk met elkaar verbonden; als het onroerend erfgoed omwille van zijn waarden veel toeristen aantrekt zullen de winkels en zaken – zoals cafés, hotels, restaurants, shops, etc. – rondom het erfgoed ook veel toeristen lokken. Op die manier creëert het erfgoedtoerisme niet enkel werkgelegenheid binnen het onroerend goed zelf, maar ook in de zaken er rondom. Beide categorieën – hoewel vrij verschillend – hebben eenzelfde resultaat op het vlak van het economische effect; met name dat erfgoed een grote bron van inkomsten kan zijn (Thys, 2014:51). Erfgoed kan ook een enorme economische impact hebben op de omliggende **onroerende goederen**. Het verkrijgen van een onroenderfgoedstatuut heeft niet enkel economische gevolgen voor het gebouw en/of landschap zelf – denk maar aan restauratiewerken, fiscale voordelen en waarde verhoging – maar ook voor de omliggende eigendommen. Is erfgoed een goede buur? Er bestaat een gezegde dat luidt: “*A good neighbour increases the value of your property*”. Als mensen veel waarde hechten aan erfgoed en het zien als een meerwaarde, zullen zij strijden om eigendommen te bemachtigen die zich in of in de nabijheid van een geïnventariseerde plaats bevinden. Dit betekent dat ‘spillover’<sup>18</sup>-effecten kunnen leiden tot een verhoging van de **vastgoedprijzen** in de buurt van het erfgoed om het marktevenwicht te herstellen. De meest gebruikte methode om de invloed van erfgoed op de prijzen van de omliggende onroerende goederen te meten is ‘hedonic pricing’<sup>19</sup>, hoewel deze methode zeker niet feilloos is en andere technieken kunnen worden toegepast. Clusters van beschermde gebouwen en historische districten hebben een veel duidelijkere impact dan de bescherming van één gebouw op zich (De Baerdemaeker et al., 2011:89). Een stedelijk weefsel met goede esthetische kwaliteiten zal veel mensen aantrekken, zeer levendig worden en op die manier uitgroeien tot een aantrekkingspool voor

---

<sup>18</sup> Economische gebeurtenissen in een bepaalde context die zich voordoen als gevolg van iets anders in een schijnbaar niet-gerelateerde context.

<sup>19</sup> Zie puntje 1.4.2 Methodes voor het beoordelen van onroerend erfgoedwaarden.



nieuwe investeerders. Het **aantrekken van nieuwe investeringen** kan deels gezien worden als een gevolg van de herwaardering van de stad die erfgoed met zich mee kan brengen. Naast het effect van het onroerend erfgoed op de omgeving biedt het gebouw of de site zelf een aantal variabelen die zeer interessant kunnen zijn voor de vestiging van kleine bedrijven. Hun locatie, vaak gunstig gelegen in het centrum van de stad, hun unieke karakter en hun erfgoedwaarden kunnen beginnende bedrijven helpen om zich te onderscheiden van de andere bedrijven, en zo de uniekheid van de onderneming te versterken. Bovendien oefenen historische sites een zekere aantrekkingskracht uit op creatieve industrieën<sup>20</sup>. Het aantrekken van nieuwe bedrijven levert op zijn beurt een bijdrage aan de stijging van de werkgelegenheid (Mälkki & Schmidt-Thomé, 2010:201-202).

Voorbeelden van effecten van het onroerend erfgoed, die niet rechtstreeks verbonden zijn met de economische impact maar wel kunnen bijdragen tot een economische ontwikkeling van de stad en de gemeenschap, zijn **onderzoek, educatie en innovatie**. Kunst en cultuur – bijgevolg ook het cultureel erfgoed – kunnen de creativiteit en de verbeelding van mensen stimuleren en op die manier kennis en innovatie aanmoedigen door te dienen als collectief reservoir van creatieve ideeën voor toekomstige generaties (KEA, 2009:7). Deze kennis en knowhow kan leiden tot een stijgende werkgelegenheid die op zijn beurt bijdraagt aan de economische ontwikkeling van de stad. Het restaureren, renoveren, behouden of hergebruiken van onroerend erfgoed vereist bijvoorbeeld de kennis van traditionele ambachten. Onroerend erfgoed kan dus het menselijk kapitaal versterken. Dit zijn iemands kenmerken of kennis die bijdragen tot zijn of haar productiviteit binnen een beleggingsstrategie<sup>21</sup>. Vandaar stelt men dat educatie onrechtstreeks verbonden is met de economische impact van het behoud van onroerend erfgoed. Het behouden en/of hergebruiken van onroerend erfgoed kan ook bijdragen aan de **revitalisering van de stad**; een erfgoed en zijn omgeving bepalen namelijk sterk het beeld van een stad dankzij hun representativiteit en cultuurhistorische waarde en kunnen zo de stad nieuw leven inblazen. Men spreekt van een herwaardering van de stedelijke omgeving dankzij de aanwezigheid van erfgoed projecten. De ‘Historic Urban Landscape Recommendation’ van de UNESCO uit 2011 erkent:

*Urban heritage, including its tangible and intangible components, constitutes a key resource in enhancing the liveability of urban areas, and fosters economic development and social cohesion in a changing global environment. As the future of humanity hinges on the effective planning and management of resources, conservation has become a strategy to achieve a balance between urban growth and quality of life on a sustainable basis (Recommendation on the Historic Urban Landscape, including a glossary of definitions: ‘introduction’).*

---

<sup>20</sup> Zie puntje 4.2 Economische strategieën voor herbestemming van onroerend erfgoed.

<sup>21</sup> ‘The Basic Theory of Human Capital’. Lectures in Labor Economics, pp.3-4.

Het hergebruik van een onroerend erfgoed heeft niet enkel voordelen voor het gebouw of de site zelf maar voor de wijde omgeving en de gemeenschap, zoals reeds vermeld heeft erfgoed een economische impact op de omliggende onroerende goederen. Een erfgoedproject kan gebieden die het economisch moeilijk hebben doen herleven, bedrijven en toeristen aantrekken, de waarde van de omliggende panden verhogen, en de stedelijke omgeving verfraaien (Thys, 2014:52). Het effect van stadsrevitalisering op de gemeenschap wordt verder besproken bij het volgende punt, ‘sociale cohesie’. Onroerend erfgoed kan een positieve invloed hebben op de **sociale cohesie** van een gemeenschap. De sociale impact van erfgoed kan een toename van het sociaal kapitaal<sup>22</sup> tot gevolg hebben, een sterkere samenhang in de maatschappij, en een afname van asociaal gedrag en criminaliteitscijfers. Onroerende erfgoederen kunnen barrières tussen verschillende culturen en sociale groepen maken of net afbreken (Murzyn-Kupisz & Dzialek, 2013:39). Een andere mogelijke economische impact van onroerend erfgoed is de **burgerlijke trots en ‘city branding’**. Hiermee verwijst men naar het vermogen van erfgoed om het gevoel van identiteit en trots van de burgers te versterken. De identiteit van een stad is vaak onlosmakelijk verbonden met de identiteit van zijn verleden. Dit verleden van de stad wordt weerspiegeld door de grote hoeveelheid en verscheidenheid aan historische bouwwerken, bestaande uit kerken, bruggen, monumenten, enzovoort. Door deel uit te maken van een nationale of lokale gemeenschap, met een geschiedenis die zulke waardevolle monumenten naar voren heeft gebracht, wordt het gevoel van trots en identiteit van de burgers versterkt (Thys, 2014:56). Deze trots vertaalt zich meestal in ‘city branding’. Letterlijk vertaald betekent het begrip ‘brand’ in het Nederlands ‘merk’; toegepast op ‘city branding’ wil dit letterlijk zeggen ‘een merk geven aan de stad’. Jean-Noël Kapferer, één van Europa’s meest invloedrijke experts in ‘brand management’, definieert het begrip ‘brand’ als volgt: *“A brand is not a product. It is the product’s essence, its meaning, and its direction, and it defines its identity in time and space”* (Kapferer, 1992:11). Als burgers trots zijn op een bepaald onroerend erfgoed in hun stad omwille van zijn representativiteit en esthetische waarde, dan wordt dat erfgoed een soort van boegbeeld, een statussymbool, een ‘merk’ van de stad; op die manier definieert het erfgoed de identiteit van de stad of land. Zo worden piramides bijvoorbeeld meteen gelinkt aan Egypte, of windmolens aan Nederland. Dit zijn vormen van ‘city branding’. Erfgoed kan dankzij allerlei **recreatieve activiteiten en voorzieningen** ook een bijdrage leveren aan de manier waarop wij onze vrije tijd doorbrengen. Mensen zijn constant op zoek naar nieuwe recreatieve ervaringen. Dit in combinatie met de aantrekkingskracht van onroerend erfgoed op de culturele toeristen maakt dat activiteiten en voorzieningen binnen een monument of op een erfgoedsite een enorme aantrekkingskracht uitoefenen op zowel de bewoners als op de bezoekers van een stad. Men spreekt van het toeristisch-recreatieve aspect. Binnen het behoud van erfgoed is **politiek** – de overheid en het lokale beleid – een onmisbare factor; de zorg voor monumenten heeft nood aan een goed erfgoedbeleid<sup>23</sup>. Alle socio-economische gevolgen van onroerend erfgoed zijn verbonden met het beleid, omdat ze het gevolg zijn van politieke keuzes die het lot van het

---

<sup>22</sup> Sociaal kapitaal kan algemeen omschreven worden als ‘de hulpmiddelen die in een gemeenschap aanwezig zijn om de gezins- en sociale organisatie vorm te geven.’ Deze hulpmiddelen vinden hun voedingsbodem in acties zoals gemeenschapsactiviteiten, sociale steun en participatie. Belangrijke elementen van sociaal kapitaal zijn de kwaliteit van sociale relaties, groepslidmaatschap, formele en informele netwerken, gedeelde normen, vertrouwen, wederkerigheid en inzet voor de gemeenschap (definitie van sociaal kapitaal).

<sup>23</sup> Zie puntje 1.1.2 Erfgoedbeleid, een noodzaak.

erfgoed bepalen. De toegenomen capaciteit en kwaliteit in een museum gefinancierd door de overheid bijvoorbeeld, zullen gewoonlijk geassocieerd worden met meer banen in het museum, met andere woorden een hogere werkgelegenheid (Bowitz & Ibenholt, 2009:2-3). Een erfgoed en zijn omgeving bepalen sterk het beeld van een stad en hebben dus een grote representativiteit en historische waarde. Zoals reeds vermeld trekt dit vele bezoekers aan, stijgt hierdoor de werkgelegenheid en draagt erfgoed bij tot de sociale, culturele en economische ontwikkeling van de stad. Helaas schenken veel beleidsbepalers geen aandacht aan erfgoed omwille van de snel groeiende stedelijke ontwikkelingen. Een goed uitgangspunt zou zijn om beleidsmakers en ontwerpers te overtuigen om rekening te houden met de mening van de lokale gemeenschap (Najd et al., 2015:123-124).



## **Hoofdstuk 3 – Toerisme als economische dimensie van onroerend erfgoed**

### **3.1 ‘Toerisme’ – de cultuur toeristische attractie-elementen**

Globaal genomen kan cultuurtoerisme worden gedefinieerd als *‘elke vorm van toerisme waarbij cultuur een van de attractiefactoren is’* (Munsters, 1994:11). Men kan de cultuur toeristische trekpleisters in twee hoofdcategorieën indelen, enerzijds ‘toerisme en het cultuurhistorische erfgoed’ en anderzijds ‘toerisme en het artistieke erfgoed’. Elke hoofdcategorie kan daarnaast onderverdeeld worden in twee subcategorieën, al naargelang het type van erfgoed. Zo heb je voor het roerend en onroerend materiële erfgoed de attracties, zoals monumenten, musea, routes en themaparken, en voor het immateriële erfgoed verscheidene evenementen, zoals de folkloristische feesten, tentoonstellingen, (kunst)manifestaties en (kunst)festivals.

#### **3.1.1 Gevolgen van toerisme op onroerend erfgoed**

##### **3.1.1.1 Positieve gevolgen**

De toeristische aantrekkelijkheid van het cultureel patrimonium wijst er op dat cultuurtoerisme het behoud van bedreigde monumenten en onroerende erfgoedsites mogelijk maakt. Door een nieuwe, toeristische functie aan het bouwkundige erfgoed te geven stijgt de economische waarde ervan en worden inkomsten verworven uit het inkomgeld, souvenirshops, en horeca-activiteiten zoals bars, restaurants, enzovoort. Deze inkomsten kunnen vervolgens gebruikt worden voor restauratie, conservering en onderhoud van het monument en/of de site. De economische waarde en de winst van een toeristische erfgoed attractie zijn dus erg afhankelijk van het gebruik en de functie van het bouwkundig erfgoed. In het eerste hoofdstuk werd reeds vermeld dat de overheid mede verantwoordelijk is voor het behoud van monumenten. Indien monumentenzorg te kampen heeft met overheidsbezuinigingen en daardoor voor moeilijke keuzes komt te staan, zijn de boven vermelde bronnen van inkomsten des te meer welkom. Binnen elke categorie van kunst- en cultuurhistorische monumenten zijn voorbeelden te noemen van objecten die behouden zijn dankzij het toerisme, denk onder andere aan de Egyptische archeologische sites, cultuurhistorische monumenten zoals de oude Griekse en Romeinse tempels, en kunsthistorische monumenten, zoals musea, waar toeristen het cultureel en historisch roerend erfgoed kunnen bewonderen.

Naast het feit dat toerisme een belangrijke bron van inkomsten vormt, kunnen nog een aantal argumenten van financiële en socio-economische aard genoemd worden om het toeristische gebruik van het bouwkundig erfgoed te legitimeren. Het groeiende succes van het behoud van onroerend erfgoed maakt het noodzakelijk een financiële basis te vinden voor conservering in de toekomst. De hoofdtaak blijft uiteraard de bescherming en instandhouding van monumenten door onderhoud, herstel en vernieuwing, maar anderzijds wordt er ook gestreefd

naar goed gebruik van monumenten. ‘Goed gebruik’ is een synoniem voor ‘economisch gebruik’, wat het geval is als de overheid subsidies verstrekt, bijvoorbeeld bij monumenten die de functie van museum hebben (Van Dun, 1991, geciteerd in Munsters, 1994:103). Om economisch gebruik te bevorderen wordt gestreefd naar integratie van het monument in het socio-economisch leven van de burgers en toeristen, bijvoorbeeld door het bouwkundige erfgoed een toeristische functie te geven. Monumenten worden grotendeels in stand gehouden door gemeenschapsgeld en dus moeten zij kunnen opengesteld worden voor de bevolking, hetzij als bezienswaardigheid, hetzij als verblijfsaccommodatie. Cultuurtoerisme helpt Monumentenzorg bovendien in het verzet tegen overheidsbezuinigingen. Bij Monumentenzorg is het besef van de economische waarde van erfgoed gegroeid. De inkomsten van cultuurtoerisme zijn namelijk veel groter dan de overheidsuitgaven voor het behoud van onroerend erfgoed. Indien de overheid belang hecht aan de toeristische attractiviteit en de commerciële waarde van het bouwkundige erfgoed, dan doet zij er goed aan de financiële middelen ter beschikking te stellen die noodzakelijk zijn voor renovatie en onderhoud van onroerend erfgoed.

Ook zonder toeristische bestemming kunnen monumenten de economische ontwikkeling bevorderen, bijvoorbeeld omdat zij interessante locaties bieden aan bedrijven. Na restauratie en renovatie kunnen monumenten eveneens aangewend worden voor huisvesting om zo bij te dragen tot een kwalitatieve verbetering van de woon- en leefomgeving van de lokale gemeenschap.

### 3.1.1.2 Negatieve gevolgen

Monumenten werden, naargelang hun oorspronkelijke functie, niet gebouwd met het oog op toeristisch gebruik. Omwille van de massale toeristische bevolkingsstromen ontstaat er materiële schade – al dan niet opzettelijk aangericht – aan de kwetsbare monumenten. De groei van het cultuurtoerisme heeft het aantal schadegevallen sterk doen toenemen. De Notre-Dame in Parijs bijvoorbeeld ontvangt per dag gemiddeld 30.000 bezoekers, die 618 liter water uitademen (Munsters, 1994:109). De verdamping van deze vochtproductie hecht het stof aan de muren, gewelven en pilaren. Het vertrouwen en de discipline van de toeristen is belangrijk bij het economische succes van onroerend erfgoed als toeristische attractie. Er zijn tal van voorbeelden van beschadigingen die veroorzaakt werden door vandalisme en diefstal. Graffititekeningen op historische gebouwen is hier een voorbeeld van, vernieling van historische sites door hordes leerlingen op schoolreis, kunstobjecten die gestolen worden, enzovoort.

### **3.2 Impact van toerisme op economische ontwikkeling**

‘Toerisme’ is zeer populair geworden de laatste jaren. Ondanks een aantal negatieve factoren zoals de wereldwijde economische crisis, conflictgebieden en politieke instabiliteit blijft de populariteit van toerisme stijgen. Toerisme kan beschouwd worden als een belangrijke stimulator voor het hele economische systeem. Het speelt een belangrijke rol in de economie van een land, het is één van de belangrijkste industrieën voor de economie van Europa. Toerisme is het resultaat van een stijgende GNP (Gross National Product = Bruto Nationaal Product), GDP (Gross Domestic Product = Bruto Binnenlands Product), en NNP (Net National Product). Toerisme representeert 30% van de wereld export van commerciële diensten, en 6% van de totale export, waardoor het gerangschikt staat op de vierde plaats, na brandstof, chemicaliën en automobielenproducten. Toerisme zorgt voor een verhoging van toegevoegde waarde, creëert werkzekerheid en speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de concurrentie tussen lokale en internationale bedrijven, die leiden tot investeringen van publieke diensten zoals transport infrastructuur (Ursache, 2015:130-132). Het aanmoedigen van erfgoed toerisme betekent een stijging van de economische waarde van het bouwkundig erfgoed (Petr, 2015:247).

De toeristische sector is nauwer verbonden met het stedelijk en nationaal erfgoed dan andere industrieën, omdat erfgoed een bepaald beeld en imago aan een stad of land geeft. Een imago dat eveneens de aantrekkelijkheid van een land of gebied bepaalt. Toerisme is sterk afhankelijk van het natuurlijke- en sociale potentieel, twee belangrijke begrippen binnen duurzame ontwikkeling. Het is een activiteit die gerelateerd is aan cultuur en traditie, om zo via duurzame ontwikkeling de economische groei van een land, een stad, en/of een gebied te versterken. De kwaliteit van een toeristische bestemming is sterk afhankelijk van het natuurlijk en cultureel erfgoed (Ursache, 2015:133). Erfgoed toerisme kan een aantrekkelijke economische strategie zijn voor een bepaalde stad, zeker omdat vele studies hebben aangetoond dat erfgoed bezoekers langer blijven en meer geld uitgeven dan andere types van reizigers. Zich bewust zijn van de rol van het culturele en natuurlijke erfgoed is een belangrijk element voor de versterking van de regionale en mondiale samenwerking en een grote stap in de uitvoering van duurzame ontwikkeling (Ursache, 2015:136).

## **Hoofdstuk 4 – Herbestemming van onroerend erfgoed**

### **4.1 ‘Herbestemming’ – gebouwen nieuw leven inblazen**

#### 4.1.1 De cultuur van het ‘niet-bouwen’

Architectuur is de kunst van het ontwerpen en het bouwen. Men ziet bouwen als een antwoord op de ruimtelijke behoeften van de mens, maar moeten deze ‘ruimtelijke behoeften’ steeds gedefinieerd worden als het bouwen van nieuwe constructies? Er zijn twee problematieken in Vlaanderen die geleid hebben tot een verandering van de visie van architecten ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Een eerste problematiek is de ruimtelijke crisis in Vlaanderen. Volgens cijfers van het Milieurapport Vlaanderen (MIRA) heeft Vlaanderen een zeer hoge bebouwingsgraad, en deze bebouwde oppervlakte blijft maar toenemen. Vlaanderen geraakt geleidelijk aan volgebouwd, groene ruimtes verdwijnen, oorspronkelijke bodemfuncties – zoals landbouw en bosbouw – gaan verloren en natuurlijke bodems worden afgedicht waardoor het regenwater niet meer in de bodem kan infiltreren (Milieurapport Vlaanderen). Een tweede problematiek is de structurele leegstand. Gebouwen van nu blijven dankzij het gebruik van duurzame materialen<sup>24</sup> – zoals beton en staal – langer bestaan dan vroeger. Volgens een onderzoek in opdracht van de Interlokale Vereniging Kenniscentrum Vlaamse Steden is leegstand een steeds groter maatschappelijk probleem dat leidt tot economische schade. Naast het ruimteverlies door de onbruik van het patrimonium, zorgt leegstand voor nog meer leegstand en verval (Sterkens, 2013:5). Deze twee problematieken geven aanleiding tot een radicale verandering binnen de bouwcultuur. RE-ST, een atelier voor architectuur en onderzoek te Antwerpen, voerde een onderzoek naar een alternatief ruimtelijk ontwikkelingsmodel (Minten et al., 2015:7). Zij stelden zich de vraag hoe architecten de dag van vandaag het ruimtegebruik kunnen benutten als mogelijke oplossing voor de twee aangehaalde problematieken, hoe onze huidige ruimtelijke behoeften gedefinieerd kunnen worden zonder dat hiervoor extra grondoppervlakten volgebouwd moeten worden en hoe men beter kan omgaan met het bestaande patrimonium. Dit onderzoeksproject resulteerde in de vraag of men niet moet verschuiven van een ‘bouweconomie’ naar een economie van het ‘niet-bouwen’ (Minten et al., 2015:13). Onder het begrip ‘niet-bouwen’ werd ‘bouwen zonder dat er extra kubieke meters bij komen’ verstaan. Dit kan een mogelijke oplossing zijn voor de nood aan het terugdringen van extra ruimtelijkheid en de strijd tegen de toenemende leegstand (Minten et al., 2015:14). Het ‘niet-bouwen’ is een zoektocht naar de mogelijkheid om de ‘ruimtelijke behoeften op te lossen binnen het bestaande aanbod’, met andere woorden of onze huidige noden en behoeften kunnen ingepast worden in de kubieke meters van vroeger (Minten et al., 2015:15). Het concept van het ‘niet-bouwen’ werd eerder al aangehaald door de Belgische kunstenaar, architect en stedenbouwkundige Luc Deleu: “*Weinig of niets bouwen is misschien wel de beste architecturale bijdrage voor het derde millennium*” (Luc Deleu, urbanist T.O.P. Office – citaat uit Minten et al., 2015:6).

---

<sup>24</sup> Hier gebruikt men het begrip ‘duurzaam’ in de zin van ‘het gaat langer mee’.

## 4.1.2 Herbestemming als tactiek van het niet-bouwen

Historische gebouwen kunnen bewaard, beschermd en/of hergebruikt worden. Bij hergebruik van een monument kan men een onderscheid maken tussen een restauratie, een renovatie of een herbestemming van het monument. Hoewel deze drie begrippen vrijwel hetzelfde doel hebben, namelijk het weer bruikbaar maken van het gebouw volgens de huidige maatstaven en normen, is er toch een verschil aan te merken qua handeling. **Restauratie** is het *'herstellen en in de vroegere toestand terugbrengen'* van een beschadigd of gedeeltelijk verloren gegaan gebouw. Het gaat slechts over het weer in oude glorie herstellen van het gebouw, er worden geen vernieuwingen gedaan. **Renovatie** is het *'herstellen en, indien nodig, gedeeltelijk vernieuwen van een gebouw'*. In tegenstelling tot een restauratie kunnen er bij een renovatie wel moderne vernieuwingen gedaan worden. Op die manier kan een renovatie een mooi evenwicht zijn tussen oud en nieuw, een combinatie tussen het klassieke karakter van vroeger en het moderne karakter van nu. Wat beiden echter wel gemeenschappelijk hebben is dat de oorspronkelijke functie van het gebouw onveranderd blijft. Dit laatste is niet het geval bij een **herbestemming of 'adaptive reuse'**. De Nederlandse encyclopedie, definieert 'herbestemming' als *"een nieuwe functie aan een bestaand (historisch) gebouw geven waarbij de identiteit van het gebouw behouden blijft"*. Hergebruik, of 'reuse' in het Engels, omvat zowel de klassieke strategieën zoals renovatie als 're-design' door aanpassingen, bijvoorbeeld insnijdingen, aanvullingen, etc. Men kan stellen dat een herbestemming een renovatie van het gebouw is – eventueel aangevuld met nieuwbouw – waarbij het gebruik, waarvoor het gebouw oorspronkelijk werd gebouwd, verandert. Analoog met een renovatie wil dit zeggen dat herbestemmingsprojecten een zeer interessant contrast kunnen weergeven tussen het historisch en modern karakter van een bouwwerk. Gebouwen worden steeds gebouwd voor een bepaalde functie, zo hebben bijvoorbeeld woningen een 'woonfunctie', kantoren een 'werkfunctie', kerken een 'spirituele functie', shoppingscentra een 'commerciële functie', enzovoort. Door verschillende maatschappelijke en technologische ontwikkelingen in de loop van de jaren verliezen gebouwen wel eens hun functie, denk maar aan afname van bevolkingsgroei, vergrijzing, schaalvergroting, het wegvallen van een bedrijfstak, veranderende opvattingen over werkomstandigheden, faillissement van de eigenaar, secularisatie<sup>25</sup>, online winkelen, etc. (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of RCE). Hierdoor komen deze gebouwen leeg te staan, dit kan op lange termijn leiden tot verval en tot het slopen van het gebouw. In sommige gevallen kan het toekennen van een nieuwe functie aan het gebouw, een nieuwe bestemming, helpen om het waardevol erfgoed te beschermen tegen verval (Onroerend Erfgoed).

---

<sup>25</sup> Indien het herbestemde gebouw een kerk of klooster is. Secularisatie is het onteigenen van bezit van een kerk.

### 4.1.3 Voordelen van herbestemming in relatie tot duurzame ontwikkeling

Herbestemming van gebouwen is een vorm van duurzame stadsvernieuwing omdat de gebouwen langer meegaan en sloopafval voorkomen wordt. Deze strategie bevordert bovendien het hergebruik van intrinsieke energie en levert ook aanzienlijke sociale en economische voordelen voor de maatschappij. Herbestemming omvat met andere woorden alle dimensies van duurzaamheid (Yung & Chan, 2012:352). Het hergebruiken en herbestemmen van het onroerend erfgoed heeft heel wat ruimtelijke, maatschappelijke, ecologische en economische voordelen. Het hergebruiken van oude en verlaten gebouwen vermindert de noodzaak om nieuwe constructies te bouwen; op die manier strijdt men tegen de eerder aangehaalde problematiek van de schaarse beschikbare open ruimte in Vlaanderen, worden natuurlijke bodems – zoals bossen, velden, weilanden, etc. – niet bedreigd, en is er geen versnippering van open ruimte door aanwezigheid van de vele bebouwde oppervlakten (MIRA – ‘bebouwde oppervlakte’). Dankzij dit **ruimtelijke** voordeel wint de vraag naar hoe beter en duurzamer omgaan met de beschikbare ruimte aan belang (Minten et al., 2015:13). Panden die in aanmerking komen voor herbestemming zijn vaak monumenten die beeldbepalend zijn voor een stad en van grote waarde voor de samenleving. Men stelt dat herbestemming van onroerend erfgoed een **maatschappelijk** voordeel biedt. Het heeft namelijk een sociale impact op de stad en de samenleving: historische gebouwen en sites spelen een belangrijke rol in het beeld en de identiteit van een stad (Van Roy & Vermeulen, 2014:7). De aantrekkingskracht van steden is voor een groot deel te danken aan de bouwkundige getuigenissen uit het verleden (Nelissen, 2000:681). Stedelijk onroerend erfgoed kan verdwijnen als het bijvoorbeeld slecht onderhouden wordt of wanneer er onomkeerbare schade is. In dat geval wordt het onroerend goed afgebroken en verdwijnt een waardevol bouwwerk uit het stadsbeeld (Dalmas et al., 2015:682). Het is van primordiaal belang om het verval van historische gebouwen te vermijden en deze gebouwen op lange termijn te behouden (Van Roy & Vermeulen, 2014:7). Dankzij herbestemming is het mogelijk om deze historische gebouwen en zo ook de uitstraling, lokale identiteit en trots van de stad en haar burgers te behouden. Het gebouwde erfgoed kan ook een impact hebben op de **ecologische** duurzaamheid van de stad. De laatste jaren werd men zich pijnlijk bewust van de negatieve gevolgen dat het hele bouwproces – d.i. de winning van grondstoffen, het bouwen, gebruiken en slopen van het bouwwerk – heeft voor het milieu. Bouwen consumeert namelijk een grote hoeveelheid aan energie en materiaal, en stoot een enorme hoeveelheid aan CO<sub>2</sub> uit. Hergebruik van historische gebouwen kan een goede oplossing zijn om verspillende processen van sloop en heropbouw van gebouwen te vermijden. Het behouden en herbestemmen van onroerend erfgoed wordt aanzien als een onderdeel van duurzame ontwikkeling omdat er minder energie, transport en materiaal verbruikt wordt, en het kan helpen in de vermindering van de vervuilingsgraad en de uitstoot van schadelijke gassen, zoals CO<sub>2</sub> (Yung & Chan, 2012:352). Vele historische gebouwen hebben hun duurzaamheid, in de zin van een lange levensduur, reeds bewezen omdat ze dankzij hun goede kwaliteit langer meegaan en gemakkelijker te herstellen zijn dan gebouwen van nu. Deze laatstgenoemden hebben een beperktere levensduur en worden vaak na een eeuw al afgebroken (Vernimme, 2013:47). Een citaat van Donovan Rypkema uit het werk van Mälkki & Schmidt-Thomé (2010) luidt: “*when we throw away a historic building, we simultaneously*



*throw away the embodied energy incorporated in that building*” (Mälkki & Schmidt-Thomé, 2010:208). Het duurt zeer lang vooraleer een nieuw gebouw de hoeveelheid verbruikte energie bij het bouwproces kan terugwinnen. Dankzij herbesteding kan een erfgoedgebouw dienen als een hernieuwbare bron, en mogen deze gebouwen bijgevolg niet gesloopt worden. Zo stelt Rypkema: *“A heritage building is a renewable resource when it is rehabilitated; it is nothing but landfill when it is razed”* (Donovan Rypkema – geciteerd in Mälkki & Schmidt-Thomé, 2010:209). Volgens hem kan herbesteding leiden tot een grote kostenbesparing ten opzichte van nieuwbouw. Dit brengt ons bij het laatste voordeel van herbesteding van erfgoed, namelijk het **economische** voordeel. Het herbesteden van gebouwen – met andere woorden het ‘niet-bouwen’ – kan financiële winsten genereren, hetzij als effectief saldo van kosten en baten, hetzij als fictieve besparingen (Minten et al., 2015:7). Voor dit onderdeel grijpen we terug naar de economische effecten van onroerend erfgoed<sup>26</sup>. Wanneer een onroerend erfgoed in verval geraakt verdwijnen meteen alle economische voordelen die het erfgoed kan bieden voor de stad en de maatschappij. Het erfgoed zal geen toeristen meer aantrekken, waardoor er geen inkomsten zijn, er zullen geen werkkrachten nodig zijn, hetgeen leidt tot een daling in werkgelegenheid, de vastgoedprijzen van onroerende goederen rondom het erfgoed zullen dalen en het gebied zal zijn economische aantrekkelijkheid voor investeerders verliezen. Leegstand van erfgoedgebouwen betekent ook een winstverlies voor de eigenaar van het gebouw: aangezien het gebouw niet meer gebruikt wordt kan het niets meer opbrengen, maar het moet wel onderhouden worden. Dit betekent voor de eigenaar vele uitgaven en weinig opbrengsten. Herbesteding betekent het geven van een nieuwe functie aan een bestaand gebouw (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of RCE), op die manier komt het gebouw niet leeg te staan, wordt het op lange termijn niet gesloopt en zo wordt het gebouw opnieuw tot leven gewekt. Een succesvolle herbesteding kan met een interessant concept en een aantrekkelijk programma<sup>27</sup> veel toeristen lokken en een oplossing zijn tegen het verval van onroerend erfgoed en zo helpen de economische ontwikkeling van een stad of regio weer op gang te krijgen. Zoals reeds vermeld bij de mogelijke economische effecten is onroerend erfgoed omwille van zijn erfgoedwaarden in staat vele toeristen aan te trekken die zorgen voor inkomsten en een stijging van werkgelegenheid, een gebied economisch aantrekkelijker maken voor investeerders, vastgoedprijzen rondom het erfgoed doen stijgen, enzovoort. Ook de handelingen die nodig zijn voor het verwezenlijken van een herbesteding leiden tot meer werkgelegenheid. Bij een herbesteding wordt het gebouw vaak geheel of gedeeltelijk gerenoveerd, hiervoor heeft men competente ontwerpers en werknemers nodig die weten wat ze doen. Een laatste economische impact van de herbesteding van onroerend erfgoed is het verkrijgen van een restauratiepremie, indien het gebouw erkend wordt als open erfgoed, bij de overheid of instanties die zich bezighouden met erfgoed, zoals Onroerend Erfgoed. Zo vermeldt Erfgoedstudio, een team gespecialiseerd in de herbesteding van erfgoed: *“Voor de opmaak van een herbestedingsonderzoek, of een beheersplan of het uitvoeren van een vooronderzoek kan men bij de afdeling Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Gemeenschap (jaarlijks) een premie aanvragen ten bedrage van 80% van de studiekost met een maximum premie van 20.000 EUR”* (Erfgoedstudio.be).

---

<sup>26</sup> Zie Hoofdstuk 2 puntje 2.1.4 De mogelijke economische effecten van onroerend erfgoed.

<sup>27</sup> Zie verder puntje 4.2 Economische strategieën voor herbesteding van onroerend erfgoed.

#### 4.1.4 Het succes en de uitdaging van herbestemming

Veel beeldbepalende gebouwen, of het nu gaat om woonhuizen, kantoorgebouwen, kerken of industriële gebouwen, kunnen om verschillende redenen hun oorspronkelijke gebruiksfunctie verliezen en komen bijgevolg leeg te staan (Van Roy & Vermeulen, 2014:7). Twee veelvoorkomende types van gebouwen die lijden onder een functieverlies zijn bedrijfsgebouwen en kerken. Bedrijfsgebouwen, zoals industriële panden, loodsen, landbouwbedrijven, etc., werden in de jaren na de tweede wereldoorlog ongeschikt omwille van schaalvergroting, technologische veranderingen en hogere technische eisen (Van Geijn, 2007:4). Religieuze gebouwen, zoals kerken en kloosters, kregen te maken met periodieke<sup>28</sup> en structurele<sup>29</sup> leegstand door ‘afschaffing van erediensten en ontvolking van kloosters’ (Sterkens, 2013:24). Om verval en sloop van leegstaande gebouwen te voorkomen, moet er gezocht worden naar een nieuwe functie voor de gebouwen. Dit is echter geen gemakkelijke opdracht: herbestemming wordt vaak gezien als een remedie tegen dreigende sloop, maar niet elke herbestemming is even gepast, omdat deze in strijd kan zijn met het karakter van het gebouw. Vele van de leegstaande gebouwen kunnen zich niet gemakkelijk aanpassen aan een nieuwe bestemming: ze zijn bijvoorbeeld te groot, hebben een specifieke vorm of roepen bepaalde gevoelens op waardoor het nieuwe programma vloekt met de oorspronkelijke gebruiksfunctie (Nelissen, 2000:681).

Dit laatste komt bijvoorbeeld vaak voor bij religieuze gebouwen. Kerken hebben een religieuze en spirituele waarde en vele herbestemmingsprogramma’s zijn moeilijk in te passen in het oorspronkelijke ‘gewijde’ karakter van het gebouw. Vele kerkelijke autoriteiten verzetten zich om die reden tegen herbestemming van religieuze bouwwerken (Nelissen, 2000:682). Het herbestemmen van kerken is een moeilijke opgave, het verlenen van een nieuwe functie aan religieuze bouwwerken heeft zowel voor- als tegenstanders; toch worden veel projectontwikkelaars geïnspireerd om kerken een gedurfde nieuwe bestemming te geven (Herita vzw). De ene nieuwe functie is al wat logischer dan de andere: kerken zijn oorspronkelijk openbare plaatsen van rust en bezinning, zo lijkt het vanzelfsprekender om een leegstaande kerk te herbestemmen naar een bibliotheek (figuur 8, links – Broerenkerk te Zwolle, Nederland), waar mensen tot rust komen en zich verdiepen in teksten en geschriften, dan om het gebouw om te vormen tot een skatepark (figuur 8, rechts – Santa Barbara kerk te Llanera, Spanje), waar alles draait om actie en avontuur. Zulke projecten doen de vraag rijzen of er bij het herbestemmen van historische gebouwen steeds een nieuwe functie moet verleend worden met respect voor het karakter, de beleving en de geschiedenis van het erfgoed, of dat het net een gewaagde contrasterende functie is die een onroerend erfgoed aantrekkelijk en interessant maakt. Het herbestemmen van onroerend erfgoed is een grote uitdaging op het vlak van het vinden van een nieuw, gepast programma, het aanpassen van de oude gebouwen aan de hedendaagse eisen en het omgaan met de bestaande constructie.

---

<sup>28</sup> Periodieke leegstand is ‘leegstand tijdens vaste periodes van de week, de maand of het jaar’ (Sterkens, 2013:16). Bij kerken bijvoorbeeld is dit het geval tijdens de werkdagen van de week, de meeste mensen in het weekend naar de kerk gaan.

<sup>29</sup> Structurele leegstand is ‘langdurige leegstand van vastgoed dat omwille van diverse redenen geen (her)invulling krijgt of kan krijgen (Sterkens, 2013:16).





Figuur 8: Internationale voorbeelden van de herbestemming van kerken

De uitdaging van het vinden van een **nieuw gebruik** voor leegstaand erfgoed wordt duidelijk in dit citaat van Erfgoedstudio:

*Herbestemmen van waardevol erfgoed is meer dan een nieuwe inhoud geven aan een hoop oude stenen... Onze uitdaging is om steeds opnieuw een evenwicht te vinden dat de historische en architecturale waarden van elke site respecteert en dat anderzijds vertrekt van wat mens en maatschappij op vandaag nodig hebben. Het realiseren van een origineel concept, met een hedendaags gebruik en een authentieke beleving kunnen aan het erfgoed weer perspectief bieden op een rijk en bestendig nieuw leven (Erfgoedstudio.be).*

Een andere uitdaging bij de herbestemming van onroerend erfgoed is dat de **hedendaagse eisen**, onder andere de energiezuinigheid, akoestiek en brandveiligheid kunnen worden ingepast in oude historische gebouwen. Bij de bouw van zulke gebouwen werd geen rekening gehouden met bouwfysische eisen, zoals thermisch en akoestisch comfort, ventilatie, visueel comfort, lichtinval, toegankelijkheid, etc. Historische gebouwen aanpassen aan de huidige behoeften en eisen is om die reden geen eenvoudige opgave. Ook de **bestaande constructie** van het historisch gebouw kan voor moeilijkheden zorgen bij herbestemming: elk gebouw heeft met het oog op een bepaalde functie andere indelingen, verhoudingen, materialiteit en bouwfysische eigenschappen (Benaets, 2014:16). Het herbestemmen van onroerend erfgoed is een hele uitdaging, maar met een goed uitgewerkt concept en een interessant programma<sup>30</sup> kan het leiden tot een groot succes. Figuur 9 toont enkele voorbeelden van herbestemmingsprojecten in Vlaanderen waarbij een bijzondere functieverandering toegepast werd, namelijk van watertoren tot private woning (linksboven – Crepain Binst Architecture, 1994-1996, Brasschaat), van mouterij naar luxeappartementen (rechtsboven – S3architecten, Boortmeerbeek), van kerk naar hotel (linksonder – Projectbureau Signa, 2008, Mechelen), en van industriële mijnsite naar cultureel en educatief centrum (rechtsonder – 51N4E, 2010, Genk).

<sup>30</sup> Het onderzoek naar concepten en programma's wordt uitgebreid besproken in puntje 4.2 Economische strategieën voor herbestemming van onroerend erfgoed.



Figuur 9: Voorbeelden van herbestemmingsprojecten in Vlaanderen

#### 4.1.5 Het herbestemmingsonderzoek

Het gebruik van monumenten is vaak sterk gebonden aan de historische waarde van het gebouw en de site. Zo hebben scholen bijvoorbeeld een educatieve waarde, fabrieken een industriële waarde, kerken een religieuze waarde, etc. Deze erfgoedwaarden geven het gebouw een betekenis voor de stad en de bewoners. Indien een gebouw zijn betekenis verliest, wordt het een relict in zijn omgeving, en zal het behoud ervan bedreigd worden. Daarom is het in de eerste plaats belangrijk om na te denken of de oorspronkelijke functie, mits aanpassingen, kan behouden worden met respect voor de oorspronkelijke erfgoedwaarden vooraleer het gebouw te herbestemmen. Hierdoor blijft de architectuurhistorische waarde behouden (Van Roy & Vermeulen, 2014:9). Dit betekent echter niet dat herbestemming niet in aanmerking kan komen, wel moet er grondig nagedacht worden over de beleving, het karakter, de betekenis, de geschiedenis en het oorspronkelijke gebruik van het monument. Dankzij een slimme herbestemming kan het oorspronkelijke karakter, de betekenis en de erfgoedwaarden van een monument leesbaar blijven, zelfs al ondergaat het monument een complete functieverandering. De Claybury Asylum kapel in Londen bijvoorbeeld werd omgevormd van een kapel tot een sport- en fitnesscentrum (figuur 10). Op het eerste gezicht lijkt dit een zeer vreemde keuze, maar het verhaal achter deze functieverandering werd goed

doorgedacht. Het domein Claybury Asylum is namelijk altijd een oord geweest waar zieken en gewonden konden revalideren, bij deze herbestemming van het erfgoed werd het idee van ‘een gezond lichaam’ deels behouden (Herita vzw). Op die manier blijven de betekenis en de erfgoedwaarden van het monument leesbaar, ook al kreeg het gebouw een hele nieuwe beleving. Nathalie Van Roy en Sara Vermeulen beschrijven in hun werk ‘Eerst onderzoeken, dan herbestemmen’ (2014) het belang van onderzoek naar het karakter en de erfgoedwaarden van onroerend erfgoed:

*Door een slimme herbestemming kun je ook de andere waarden leesbaar houden. [...] 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 (Van Roy & Vermeulen, 2014:10).*



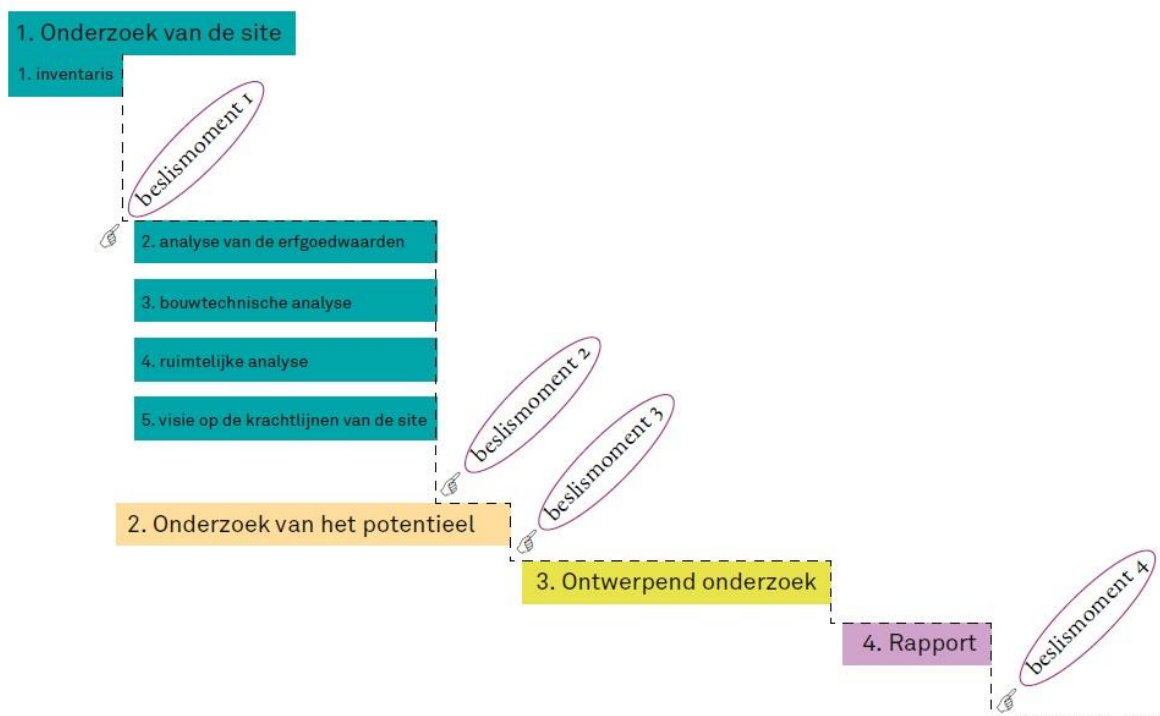
Figuur 10: Herbestemming van kapel naar sport- en fitnesscentrum

Indien men onzeker is over de keuze, de haalbaarheid en de impact van de nieuwe bestemming van het monument en/of de erfgoedsite kan men indien nodig teruggrijpen naar een **herbestemmingsonderzoek**. Dankzij de resultaten van dit onderzoek krijgt men een duidelijk beeld van de mogelijkheden, de beperkingen en de risico's van het monument en de site, waardoor men geholpen kan worden in het maken van gefundeerde keuzes. Een herbestemmingsonderzoek kan andere interessante kansen aanreiken, die voordelig kunnen zijn tijdens de investering in het project (Van Roy & Vermeulen, 2014:11). Het volgende onderdeel van deze thesis bespreekt de inhoud en het nut van een herbestemmingsonderzoek voor de slaagkansen van een project op korte en lange termijn.



## 4.2 Economische strategieën voor herbestemming van onroerend erfgoed

Het is dus duidelijk dat een succesvolle herbestemming van onroerend erfgoed kan bijdragen tot de duurzame ontwikkeling van een stad en financiële winsten kan genereren. Het heeft met andere woorden een economische impact op de stad. Maar wat bepaalt nu juist het succes van een herbestemmingsproject? Wat zijn de mogelijkheden en de beperkingen van de site? Wat is de meest gepaste functie die aan het monument kan gegeven worden en welke concepten kunnen ontworpen worden om deze nieuwe functie in te plaatsen? Aan de hand van een herbestemmingsonderzoek kan men een antwoord vinden op al deze vragen. Dit onderzoek maakt het mogelijk om de meest voordelige beslissingen te nemen over de toekomst van het onroerend erfgoed en geeft een duidelijk beeld van de rendabiliteit van het project. Dit is de verhouding tussen de opbrengsten van het project en de middelen die nodig waren om die opbrengsten te realiseren. Hoe meer financiële winst de herbestemming van onroerend erfgoed genereert, hoe groter de economische impact van het onroerend erfgoed op de stad zal zijn. Om tot een geslaagde herbestemming te komen, worden in dit onderzoek een aantal strategieën toegepast, die kunnen leiden tot het economisch succes van het project. Met 'strategie' bedoelt men hier een goed doordachte werkwijze om een bepaald doel te bereiken; in dit geval is het doel het bereiken van een succesvolle herbestemming van onroerend erfgoed om op die manier bij te dragen aan de economische ontwikkeling van de stad. Men onderscheidt in het herbestemmingsonderzoek vijf strategieën, die hierna besproken worden. Voor dit onderzoek diende de handleiding van Nathalie Van Roy en Sara Vermeulen (2014) als leidraad. Figuur 11 toont een schematische voorstelling van het herbestemmingsonderzoek.



Figuur 11: Tijdslijn herbestemmingsonderzoek (Van Roy & Vermeulen, 2014:14)

#### 4.2.1 Het voorbereidend onderzoek

De inhoud van het herbestemmingsonderzoek verschilt van monument tot monument en is sterk afhankelijk van de specifieke situatie van de site. Om die reden is het belangrijk dat men zich op voorhand zo goed mogelijk informeert. De eerste stap in het voorbereidend onderzoek is het **verzamen van alle beschikbare informatie**, waaronder foto's en plannen van het monument en/of de erfgoedsite, eigendomsdocumenten, kadastrale gegevens etc. De gemeentelijke stedenbouwkundige dienst zorgt voor de gewenste informatie omtrent vergunningen en bestemmingsplannen van de site en de omgeving, om zo een beeld te krijgen van de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen (Van Roy & Vermeulen, 2014:13). Een tweede stap is het **omschrijven van de specifieke opdracht**, hiervoor kan je bijgestaan worden door erfgoedconsulenten van het agentschap Onroerend Erfgoed. Vervolgens maak je een **tijdslijn** op, deze werd eerder afgebeeld in figuur 11 en geeft het traject weer van het herbestemmingsonderzoek (Van Roy & Vermeulen, 2014:15). Zowel het onderzoek als de uitvoering van een herbestemming vraagt expertise waarover je mogelijk niet zelf beschikt, hierdoor is het aangeraden om te worden bijgestaan door **gespecialiseerde onderzoekers** van studie- of architectenbureaus (Van Roy & Vermeulen, 2014:16). **Voorzie ook het nodige budget**, een herbestemmingsonderzoek vergt tijd en geld, het is belangrijk rekening te houden met de planning en het budget. De Vlaamse overheid voorziet voor een herbestemmingsonderzoek een onderzoekspremie, die ontvangen kan worden na het indienen van een aanvraagdossier bij het agentschap Onroerend Erfgoed (Van Roy & Vermeulen, 2014:18-19). De laatste stap van het voorbereidend onderzoek is het samenstellen van een **participatief projectteam**. Een herbestemmingsonderzoek is een zeer intens proces waarbij het zeer belangrijk is dat iedereen goed samenwerkt. Een projectteam bestaat uit stakeholders en partners, bijvoorbeeld de eigenaar, het studie- en ontwerpbureau, de erfgoedconsulent en de stedenbouwkundige diensten (Van Roy & Vermeulen, 2014:19).

#### 4.2.2 Het onderzoek van de bestaande erfgoedsite

Gedurende het hele onderzoeksproces organiseert het projectteam regelmatig beslismomenten (figuur 11). Tijdens deze momenten worden de resultaten van een bepaalde strategie besproken en wordt er beslist welke optie verder wordt uitgewerkt. De eerste stap in het onderzoek van de erfgoedsite is een **grondige inventarisatie** met gedetailleerde opmetingsplannen van het monument en de site. Zulke plannen bevatten onder andere een inplantingsplan van de site met oriëntatie, plattegronden van alle niveaus van het monument en gevels en doorsneden van het gebouw. Deze informatie schept een concreet beeld van de werken en geeft een inschatting weer van eventuele problemen bij de herbestemming (Van Roy & Vermeulen, 2014:22). Na de inventarisatie gaat het projectteam tijdens een eerste beslismoment na of er voldoende informatie verkregen werd om de volgende fase te starten. Deze fase is het **analyseren van de erfgoedwaarden** van het gebouw en de site, dit is een belangrijke stap in de herbestemming van onroerend erfgoed opdat alle cultuurhistorische aspecten volwaardig in aanmerking genomen worden. Het bepalen van de erfgoedwaarden gebeurt via een waardestelling, naast de socioculturele en economische erfgoedwaarden

worden aspecten van het monument geclassificeerd en geëvalueerd op basis van volgende criteria: gaafheid, zeldzaamheid, authenticiteit, representativiteit, herkenbaarheid, ensemblewaarde en contextwaarde. Het analyseren van de bouw- en gebruiksgeschiedenis gebeurt via een **bouwhistorisch onderzoek**, waarbij het gebouw, de structuur, de indeling, de aanwezige afwerkingen en de ruimere omgeving onderzocht en bestudeerd worden met aandacht voor onregelmatigheden of bouwsporen op architecturaal en stedenbouwkundig niveau (Van Roy & Vermeulen, 2014:23). Naast de erfgoed-site zelf is een doelgericht archief- en literatuuronderzoek een belangrijke bron van informatie binnen het bouwhistorisch onderzoek. Hierbij worden oude foto's, afbeeldingen, tekeningen, historisch kaartmateriaal, rekeningen en bestekken, en dergelijke verzameld. Ook vergelijkingsmateriaal kan een goede informatiebron zijn binnen deze fase, hiervoor worden gelijkaardige gebouwen, traditionele bouwtechnieken en andere oeuvres van de ontwerper uit eenzelfde tijdperiode onderzocht. Door de verkregen gegevens uit de verschillende informatiebronnen met elkaar te vergelijken kan een besluit genomen worden over de bouw- en gebruiksgeschiedenis, met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden<sup>31</sup> (Van Roy & Vermeulen, 2014:26). De volgende stap binnen het onderzoek van de erfgoed-site is de **bouwtechnische analyse**, deze onderzoekt de bouwconstructie van het monument, biedt inzicht in de constructieve logica van het gebouw, van de fundering tot de dakconstructie, en bestudeert de toestand van de site. Hiervoor wordt een diagnosenota opgemaakt, deze handelt onder andere over de bouwstructuur, de gevels, de waterafvoer, de technische installaties, de dakstructuur, de dakbedekking, landschapselementen, etc. Op basis van deze diagnosenota worden schadefenomenen beschreven en wordt een raming opgemaakt voor de dringende instandhoudingswerken (Van Roy & Vermeulen, 2014:28). Meestal worden bij een herbestemming ook de mogelijkheden nagegaan om de energieprestaties van het gebouw te berekenen; dit gebeurt aan de hand van een energieaudit. Indien er uit de bouwtechnische analyse blijkt dat het monument te kampen heeft met stabiliteitsproblemen, is het aangewezen dit op tijd te signaleren zodat een stabiliteitsonderzoek uitgevoerd kan worden. Naast een constructieve analyse is ook een **ruimtelijke analyse** van de erfgoed-site belangrijk. Hierbij wordt een plan opgemaakt van de bebouwde en onbebouwde zones van de site zelf en van de omgeving, en worden publieke, semipublieke en private ruimten van elkaar onderscheiden. De hele site wordt in haar context geplaatst, dit betekent een onderzoek naar ontsluitings- en mobiliteitseisen, circulatiepatronen, de functies en voorzieningen, en de toegankelijkheid van de site en het monument (Van Roy & Vermeulen, 2014:29). De bevindingen van al deze analyses worden vervolgens samengebracht en bestudeerd, waarna bepaald wordt welke de sterktes en de zwaktes van de site en het monument zijn. Het onderzoek van de erfgoed-site sluit af met een tweede beslismoment (figuur 11), waarbij het projectteam nagaat welke en hoeveel informatie deze analyses hebben opgeleverd. Vervolgens keurt het projectteam de visie op de krachtlijnen van de erfgoed-site goed. Eenmaal het projectteam een duidelijk beeld heeft van de site en het monument, inclusief hun sterke en zwakke eigenschappen, kan de volgende strategie toegepast worden, namelijk het onderzoeken van de mogelijkheden van de erfgoed-site (Van Roy & Vermeulen, 2014:33).

---

<sup>31</sup> De verschillende waardetypologieën – historisch, cultureel, ... - werden reeds opgenoemd in puntje 1.4.1 Waardebepaling van onroerend erfgoed.

### 4.2.3 Het onderzoek van het potentieel van de erfgoedsite

Dit onderzoek vormt een derde strategie om tot een succesvolle herbestemming van een monument te komen. Hierbij draait het hele proces rond de mogelijkheden van het monument en de erfgoedsite, namelijk het zoeken van een goede en gepaste nieuwe bestemming. Zelfs als bijvoorbeeld de eigenaar vooraf reeds een bestemming heeft vastgelegd, is het uitermate belangrijk om aan de hand van dit onderzoek na te gaan of er geen meer voor de hand liggende bestemming is voor het gebouw. Bij het onderzoeken van het potentieel van de erfgoedsite worden twee dingen onderzocht, namelijk in de eerste plaats de activiteiten die gewenst zijn in de regio, en in de tweede plaats de activiteiten die een meerwaarde kunnen bieden aan het monument en de erfgoedsite. Samen vormen ze een lijst van mogelijke activiteiten die kunnen plaatsvinden binnen het monument of op de site. De **gewenste activiteiten in de regio** volgen de marktlogica, er wordt namelijk onderzoek gedaan naar de voorwaarden, de wensen, de behoeften en de bezorgdheden van de betrokkenen, onder andere de burgers, de overheid, etc. De **activiteiten die een meerwaarde bieden aan het monument en de erfgoedsite** vertrekken vanuit de sterke punten van het erfgoed zelf, met andere woorden de erfgoedwaarden. Om een optimale beleving van het bouwwerk te verkrijgen moet er gezocht worden naar een nieuwe functie met respect voor het karakter, de geschiedenis en de erfgoedwaarden van het monument. Beide activiteitslijsten vullen mekaar aan en op die manier kunnen bij de herbestemming beslissingen genomen worden over het nieuwe, meest rendabele gebruik van het onroerend erfgoed. Het onderzoek sluit af met een **duurzaamheidsanalyse**<sup>32</sup> van de activiteiten, zo worden de energetische duurzaamheid, de culturele betekenis en de rendabiliteit van de nieuwe functie van het monument geanalyseerd. Het onderzoek naar het potentieel van de erfgoedsite schept een beeld van de mogelijke nieuwe functies van het monument en de haalbaarheid ervan (Van Roy & Vermeulen, 2014:33-34). Zoals reeds eerder vermeld werd, is het zoeken naar een nieuw gebruik bij herbestemming geen eenvoudige opgave: er moet gezocht worden naar een functie die voldoet aan de behoeften van een bepaalde regio zonder dat deze functie het cultuurhistorische karakter van het monument schaadt. Zo beschrijft Nico Nelissen in zijn werk ‘Herbestemming van grote monumenten’ het belang van het vinden van een ‘passende’ functie bij herbestemming van monumenten: *“Soms voelt men intuïtief aan dat een bepaalde bestemming zich niet leent voor een gebouw. Zo is het herbestemmen van een kerk tot een bordeel niet erg voor de hand liggend. [...]”* (Nelissen, 2000:689). Hij stelt dat nieuwe bestemmingen in de praktijk vaak leiden tot problemen wanneer de nieuwe functie haaks staat op de oorspronkelijke functie, wanneer de nieuwe functie zware gevolgen heeft voor het uiterlijk en de inwendige structuur van het monument, wanneer onvoldoende rekening wordt gehouden met de erfgoedwaarden van het erfgoed en wanneer het financieel voordeel, de rendabiliteit, primeert boven het cultureel besef. Bij deze gevallen wordt de essentie, de cultuurhistorische betekenis van het monument met de grond gelijk gemaakt. (Nelissen, 2000:689-690). Dit onderzoek wordt afgerond met een derde beslismoment (figuur 11), waarbij het ontwerpteam de mogelijke activiteiten omzet in scenario’s die verder worden uitgewerkt in de volgende strategie, namelijk het ontwerpend onderzoek.

---

<sup>32</sup> Hiervoor grijpen we terug naar de definitie van duurzaamheid, namelijk de verschillende aspecten van duurzaamheid op sociaal, cultureel, ecologisch en economisch vlak.



#### 4.2.4 Het ontwerpend onderzoek

De laatste strategie binnen het herbestemmingsonderzoek is het ontwerpend onderzoek. Eenmaal er een goed beeld gevormd is van de erfgoed site, inclusief de sterktes en zwaktes van het monument en de site, de erfgoedwaarden gekend zijn, de eventuele technische problemen aangepakt zijn en de mogelijke nieuwe gebruiksfuncties onderzocht werden, kan men overgaan tot het vormelijk ontwerpen van het herbestemmingsproject. Een goed ontwerpend onderzoek is een creatief proces dat aanleunt bij het ontwerpproces en begint met de uit de voorgaande onderzoeken verkregen resultaten. Van elk van de mogelijke nieuwe bestemmingen, of eventueel een interessante combinatie van meerdere bestemmingen, worden **concepten en scenario's** uitgewerkt. Hierin wordt nagegaan of de nieuwe bestemming realiseerbaar is binnen de huidige structuur van het monument, of het historische gebouw op een realistische manier aangepast kan worden aan de huidige bouwfysische eisen en de eisen op het vlak van brandveiligheid, of het gebouw toegankelijk gemaakt kan worden, welke ingrepen hiervoor nodig zijn en welke impact deze ingrepen hebben op de erfgoedwaarden van het monument en de krachtlijnen van de site. Bij deze concepten worden mogelijke oplossingen steeds schematisch gevisualiseerd via concepttekeningen, snelschetsen, vlekkenplannen, bestemmingsplannen, etc. Het is hierbij echter niet de bedoeling om uitgewerkte architecturale plannen op te maken. Een herbestemming is namelijk een planologische ingreep, soms wordt het reeds snel duidelijk dat een bepaalde functie niet realiseerbaar of haalbaar is binnen een bestaand historisch gebouw of een te grote impact heeft op de erfgoedwaarden. In dat geval moet er worden onderzocht of een eventuele **nieuwbouw** kan gerealiseerd worden op de site om deze functie in thuis te brengen. Deze haalbaarheidsstudie houdt rekening met de erfgoedwaarden van de omgeving en bestudeert op welke locatie nieuwbouw realiseerbaar is zonder dat er afbreuk wordt gedaan aan deze erfgoedwaarden (Van Roy & Vermeulen, 2014:35-38). Zoals reeds eerder vermeld werd in deze thesis<sup>33</sup>, zien velen erfgoed als 'iets ouds', men kijkt terug naar het verleden. Dit wil echter niet zeggen dat herbestemming van onroerend erfgoed slechts mag draaien rond het herstellen van het erfgoed en het herwaarderen van het verleden. Vele herbestemmingen zijn een combinatie van renovatie en nieuwbouw, wat deze projecten net zo aantrekkelijk maakt. Een nieuwbouwvolume kan perfect aansluiten bij een historisch bouwwerk indien er rekening gehouden wordt met de erfgoedwaarden, indien het nieuwe volume zowel met het monument als met de omgeving interageert, en indien het gebouw past binnen de architecturale en stedenbouwkundige context. Op die manier plaatst men hedendaagse functies binnen een historische context en creëert men een boeiend contrast tussen oud en nieuw, een versmelting van klassiek en modern, via zowel materiaalgebruik, structuur, bouwtechnieken, afwerking, als programma. Elk concept of scenario baseert zich op de **sterke elementen van een monument of site**. Zo kan de specifieke indeling van oude herenhuizen bijvoorbeeld een sterk element zijn dat het bij herbestemming moeilijk maakt om functies te voorzien die grote open ruimtes vereisen. Dit geldt ook bij de omgekeerde situatie, de grote open ruimtebeleving van een industrieel pand kan een krachtlijn zijn, waardoor het opdelen in kleine ruimtes bij de herbestemming naar appartementen bijvoorbeeld een verlies van industriële waarde zou

---

<sup>33</sup> Zie puntje 1.1.1 Definitie van erfgoed.

betekenen voor het gebouw. Het komt erop neer dat elk concept en scenario de sterktes van het monument en/of de site moet respecteren, en dit is een belangrijke creatieve uitdaging. Indien blijkt dat een concept afbreuk doet aan de krachtlijnen van een erfgoed site, zal nagekeken moeten worden of het concept niet aangepast kan worden, deze aanpassingen worden randvoorwaarden in de realisatie van het herbestemmingsproject (Van Roy & Vermeulen, 2014:38-39). Op basis van het ontwerpend onderzoek selecteert de onderzoeker de meest haalbare concepten en brengt ze bijeen in een **evaluatietafel**, waarin de rendabiliteit en de randvoorwaarden van het project weergegeven worden. Per concept wordt een beeld geschetst van de mogelijke kostprijs van de verbouwing en het beheer van het monument, de eventuele jaarlijkse inkomsten en de implicaties van het concept. Met voldoende gegevens berekenen de onderzoekers de haalbaarheid, rendabiliteit en de eventuele gevolgen van het herbestemmingsproject. Op die manier kunnen de investerings- en premiemogelijkheden onderzocht worden (Van Roy & Vermeulen, 2014:39-40).

#### 4.2.5 De opmaak van het rapport

Het herbestemmingsproject sluit af met een rapport waarin de resultaten van elke strategie in tabelvorm samengebracht worden en de slaagkansen van de herbestemming weergegeven worden. De gegevens verkregen uit het ontwerpend onderzoek worden naast de conclusies van het onderzoek van het potentieel van de erfgoed site geplaatst, bijvoorbeeld de financiering van het project, de kosten van het beheer en de uitbating van het project en de eventuele inkomsten. Hierdoor kan een besluit genomen worden in verband met de slaagkans van de gehele herbestemming. Dit rapport geeft geen momentopname weer, maar is een leidraad doorheen heel het traject van de herbestemming. Het schept bovendien een beeld van de toekomst van het monument en de erfgoed site op lange termijn en de daaraan verbonden randvoorwaarden. Ook al worden de resultaten van het hele onderzoek duidelijk weergegeven, toch blijft het nemen van een definitieve beslissing zeer complex. Het is dus belangrijk dat er geregeld overlegd wordt met de onderzoekers en het projectteam. Om te vermijden dat het monument aan waarde verliest, kan het gebouw ondertussen best in gebruik gehouden worden. In het geval dat het gebouw toch komt leeg te staan, kan een tijdelijk gebruik een mogelijke oplossing zijn. Indien dit niet mogelijk is, kunnen een regelmatig onderhoud, een goede afsluiting en een geregelde controle van de site verval op korte termijn voorkomen. Met dit rapport wordt het herbestemmingsonderzoek afgerond (Van Roy & Vermeulen, 2014:40-41).

Samengevat kan men stellen dat men – om tot een succesvolle en rendabele herbestemming te komen – goed voorbereid moet zijn, een goed beeld moet hebben van de erfgoed site, de erfgoedwaarden en de krachtlijnen van het monument en de site moet kennen, een ‘passende’ functie moet vinden voor het monument en een doordacht concept moet ontwikkelen waarbinnen deze functie ingepast kan worden. In het volgende deel van de thesis wordt een mogelijk concept besproken dat kan bijdragen tot het economisch succes van een herbestemming van onroerend erfgoed.

## 4.3 ‘Experience design’ als economisch concept

### 4.3.1 Experiences – de erfgoed-site ervaren

In de vorige hoofdstukken werd duidelijk dat ‘erfgoed een krachtige drijfveer is voor de stedelijke economische ontwikkeling’ en dat één van de meest opvallende economische effecten van onroerend erfgoed te danken is aan het cultureel toerisme. Met andere woorden, zonder toeristische activiteiten verliest een onroerend erfgoed een groot deel van zijn inkomsten en van zijn ‘profits’. Belangrijk hierbij is dat het begrip ‘toeristische activiteiten’ breed opgevat wordt, aangezien het cultureel erfgoed zowel een aantrekkingskracht heeft op toeristen als op de lokale bewoners van een bepaald gebied (Hribar et al., 2015:104). Om die reden wordt vanaf nu verwezen naar de ‘gebruikers of bezoekers van de erfgoed-site’ in de plaats van ‘toeristen’. Men stelt zich de vraag wat binnen de toeristische context de aspecten zijn die bezoekers van een erfgoed-site zo aantrekken. Tegenwoordig zijn erfgoedbezoekers op zoek naar **aantrekkelijke, unieke en onvergetelijke ervaringen en belevenissen**, gevormd door hun motivaties, visies, interpretaties, herinneringen, vroegere reiservaringen, etc. (Loureiro, 2014:1). De waarde van het erfgoed wordt sterk bepaald door de manier waarop de bezoekers het monument zelf maar ook de hele omgeving ervaren (Najd et al., 2015:116). In dit deel van de thesis wordt onderzocht hoe het opwekken van unieke ervaringen een bijdrage kan leveren aan het behoud en de herbestemming van onroerend erfgoed.

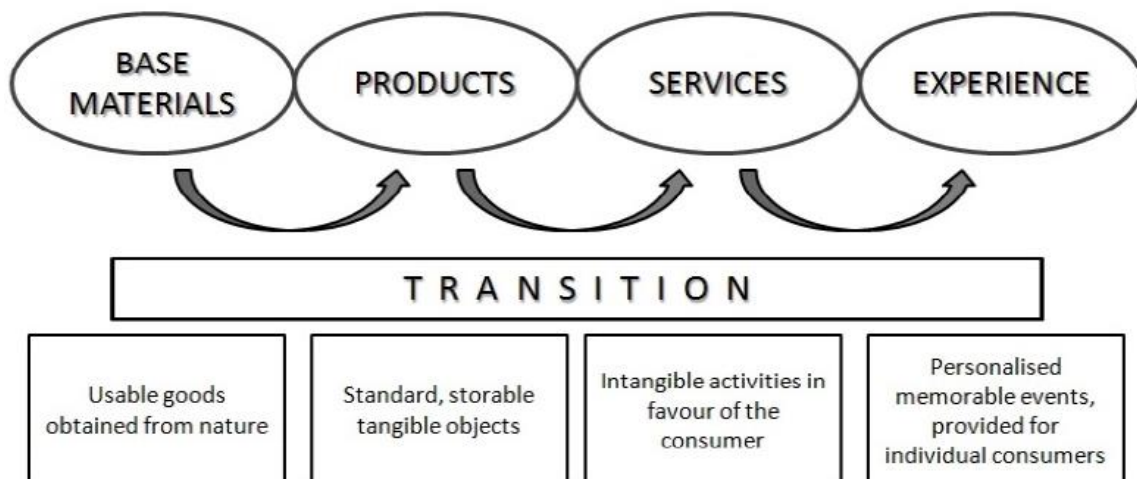
Cultureel erfgoed geeft karakter aan een omgeving en draagt bij tot de ‘sense of place’. Het begrip ‘sense of place’ kan ‘een specifieke eigenheid’ betekenen, waarbij de nadruk op het materieel aspect van cultureel erfgoed ligt, maar kan ook wijzen op ‘een persoonlijk gevoel bij een plaats’ (definitie ‘sense of place’). Hiermee keren we terug naar de mogelijke economische impacts van onroerend erfgoed<sup>34</sup>, waar vermeld werd dat erfgoed *“het vermogen heeft om het gevoel van identiteit en trots van de burgers te versterken. De identiteit van een stad is vaak onlosmakelijk verbonden met de identiteit van zijn verleden”* (Thys, 2014:56). De nadruk ligt hier op hoe de gebruiker het erfgoed ervaart en hoe herinneringen opgewekt kunnen worden door het bezoek aan een erfgoed-site. De gebruiker ervaart erfgoed namelijk als het verleden dat opnieuw geleefd wordt, gespeeld, belichaamd en herschreven met persoonlijke verhalen. Het opwekken van deze **herinneringen en belevingen** is sterk afhankelijk van de plaats van het erfgoed en persoonlijke noties van de bezoeker zoals **intensiteit, inleving, interpretatie en emoties** (Haldrup, 2015:179). Hoe een bezoeker zich voelt terwijl hij op een erfgoed-site rondloopt is dus zeer belangrijk voor de waarde van het erfgoed, voor het aantrekken van bezoekers en bijgevolg ook voor de economische ontwikkeling van het erfgoed en de omgeving. Het toevoegen van economische waarde dankzij **ervaringen** is een concept dat bestudeerd en besproken werd in het werk van Joseph Pine II en James Gilmore, *‘The Experience Economy’* (Pine & Gilmore, 1999). Deze ‘beleviseconomie’ kan een grote rol spelen bij de economische dimensie van herbestemming van onroerend erfgoed.

---

<sup>34</sup> Zie puntje 2.1.4 De mogelijke economische impacts van onroerend erfgoed – burgerlijke trots en ‘city branding’.

### 4.3.2 Experience economy – een tijdperk van nieuwe ervaringen

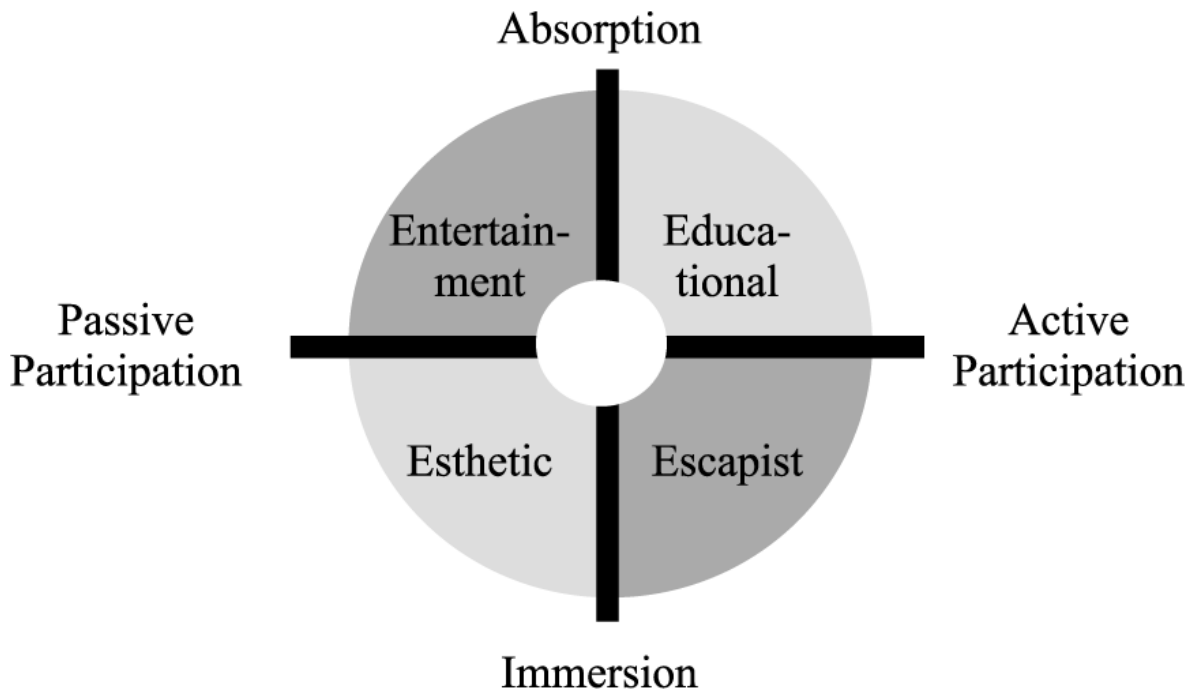
Het gedrag van consumenten binnen de economie en de maatschappij werd reeds door verschillende auteurs aangehaald. Alvin Toffler voorspelde in zijn werk *'Future Shock'* (1971) dat *"consumers would one day begin to collect experiences as consciously and passionately as they once collected things"* (Pine & Gilmore, 1999:214). Later in 1982 publiceerden Holbrook en Hirschman een artikel waarin een link gelegd werd tussen zintuiglijke ervaringen en producten en diensten (Holbrook & Hirschman, 1982:134). Het begrip **'experience society'** verscheen voor het eerst in 1992 in het werk van de Duitse professor in de sociologie Gerhard Schulze *'Erlebnisgesellschaft. Kulturosoziologie der Gegenwart'*. Hij stelde vast dat de maatschappij, omwille van vooruitgang in de levensstandaard van de mensen, veranderde in een culturele consumptiemaatschappij waarbij zelfbehoud en overleving niet meer centraal stonden, maar wel het verkrijgen van nieuwe ervaringen (Bujdosó et al., 2015:309). In zijn werkstuk stelde hij: *"Experience society is a concept that, in historic and intercultural comparison, attaches a relatively great importance to the role of experience in forming society"* (Schulze, 1992 – geciteerd in Bujdosó et al., 2015:310). Op basis van zijn theorieën publiceerden de auteurs B. Joseph Pine II en James H. Gilmore hun werk met als titel *'The Experience Economy'* (1999), waarin zij stelden dat wij geëvolueerd zijn van een tijdperk van ruwe grondstoffen, goederen en diensten naar een tijdperk van 'ervaringen' (Molnár & Sáriné, 2010 – geciteerd in Bujdosó et al., 2015:310). Pine en Gilmore introduceerden het begrip **'experience economy'** als een concept van 'nieuwe ervaringen' binnen de markteconomie en handel. Economie en handel zijn marktgerichte begrippen die in de loop van de geschiedenis steeds draaiden rond 'productaanbod' en 'prijscompetities'. Jarenlang concurreerden bedrijven met elkaar op basis van productkwaliteit en prijsverhoging of -verlaging (Pine & Gilmore, 1999:1). Volgens Pine en Gilmore is deze tijd echter voorbij: de consumptie van goederen is voor de consument van vandaag veel persoonlijker geworden dan vroeger. De hedendaagse consument is niet enkel meer op zoek naar nieuwe consumptiegoederen, maar ook naar nieuwe gevoelens en indrukken. Het huidige productaanbod heeft zich omwille van deze verandering aangepast aan de vraag van de consument. Bijgevolg wordt niet louter het product of de dienst op zich aangeboden, maar ook de **ervaring** die eraan verbonden is. Het is deze ervaring die de uniekheid van het product zal bepalen en niet meer het product zelf (Bujdosó et al., 2015:310). Een hedendaags voorbeeld hiervan is 'Starbucks': dit koffiehuis verkoopt een basisproduct dat overal verkrijgbaar is, namelijk koffie. Hoewel deze koffie dezelfde is als alle andere, betaalt men bij 'Starbucks' aanzienlijk meer dan bij andere ketens zonder dat iemand dit in vraag stelt. Dit komt omdat 'Starbucks' omwille van zijn rijkheid aan aroma's, zijn unieke service en charmant interieur een bijzondere ervaring creëert voor de consument (hedendaags voorbeeld gebaseerd op een voorbeeld uit Pine & Gilmore, 1999:1-2). Hierdoor ontstaat het onderscheid tussen de 'waarde' van het product en de 'toegevoegde waarde' die het product aantrekkelijker maakt. Dit betekent eveneens dat het product rendabeler wordt, aangezien de toegevoegde waarde zal leiden tot hogere prijzen (Bujdosó et al., 2015:310). De theoretische evolutie van een basisgrondstof naar een product en vervolgens naar een unieke ervaring wordt schematisch afgebeeld in figuur 12.



Figuur 12: De overgang van de eisen van de consument (Molnár & Sáriné, 2010)

Niet enkel producten kunnen aantrekkelijker worden dankzij ervaringen, maar ook diensten (figuur 12). Voorbeelden van zulke diensten zijn de ‘Walt Disney’ themaparken. Amusementsparken waren vroeger vooral ‘vermaaktuinen’ waar spelen, dansen, optreden, etc., centraal stonden. Het introduceren van een thema in deze parken, waarbij de gasten – men spreekt dus niet meer van consumenten – niet enkel geëntertaind werden, maar ook konden ontsnappen uit de werkelijkheid en meegesleurd werden in een betoverend verhaal, was een unieke ervaring die leidde tot het succes van de huidige themaparken. Om deze ervaringen extra bijzonder te maken, werden alle zintuigen van de gasten geprikkeld dankzij het gebruik van kleurrijke decors uit verschillende materialen (zien en voelen), vrolijke melodieën (horen) en eet- en drinkgelegenheden (smaken en ruiken). Het zijn de ervaringen, de gevoelens, de sensatie, de fantasieën en de zintuiglijke prikkelingen van de bezoekers die het concept van themaparken zo populair maken (Pine & Gilmore, 1999:3).

Uit de twee aangehaalde voorbeelden blijkt dat het creëren van memorabele ervaringen, het opwekken van positieve emoties en herinneringen en het prikkelen van de zintuigen een positieve impact hebben op de aantrekkelijkheid en dus ook op de rendabiliteit van een product en/of dienst. Tot zover werden aspecten opgesomd zoals vermaak, charmante interieurs, ontsnappen aan de werkelijkheid, etc. Pine en Gilmore (1999) presenteerden voor het eerst de vier domeinen van ‘experience’ (Loureiro, 2014:2), met andere woorden de vier verschillende categorieën die behulpzaam kunnen zijn bij de ontwikkeling van een positieve beleving van de gebruiker: amusement, educatie, esthetiek en ontsnapping. Figuur 13 laat een model zien van deze vier belevenisdomeinen (Pine & Gilmore, 1999:30-31).



Figuur 13: De vier belevenisdomeinen (Pine & Gilmore, 1999:30-31)

Pine en Gilmore onderscheiden twee dimensies die samen leiden tot vier domeinen. De eerste dimensie heeft betrekking op de mate waarin een gebruiker wil deelnemen aan de beleving (Figuur 13 – horizontale as). De gebruiker kan enerzijds actief deelnemen aan de beleving, dit betekent een persoonlijke invloed uitoefenen op de beleving, zoals bij een spel. Anderzijds kan de gebruiker passief deelnemen aan de beleving, dit wil zeggen dat er geen persoonlijke invloed is, bijvoorbeeld bij het kijken naar een film in de bioscoop (EURIB, 2009:1). De tweede dimensie heeft te maken met de mate waarin de gebruiker zichzelf deel maakt of deel voelt van de omgeving (Figuur 13 – verticale as). Absorptie wil zeggen dat de aandacht van de gebruiker zodanig wordt getrokken dat hij de ervaring in zich opneemt (EURIB, 2009:1). Onderdompeling wil zeggen dat de gebruiker fysiek en visueel onderdeel wordt van de ervaring (EURIB, 2009:2).

Het eerste ervaringsdomein is het **amusement of entertainment**. Hierbij wordt verwezen naar het vermaak en het plezier van de gebruiker. Over het algemeen wordt dit domein gecategoriseerd als een passieve deelname, omdat dit beschouwd wordt als een schouwspel dat zich voor zijn ogen afspeelt, bijvoorbeeld een bioscoopfilm, een tentoonstelling, een optreden, etc. (EURIB, 2009:2). Een volgend domein is **de educatie of het leren**. Het aanleren van nieuwe dingen of experimenten uitvoeren vraagt een actieve deelname van de gebruiker waarbij deze de ervaring in zich opneemt. Dit domein wordt aanzien als een leerrijke ervaring die bijdraagt tot de uniekheid van een product of dienst. Daarnaast is er de **esthetiek**. Hiermee verwijst men vooral naar de schoonheid, de smaak, de stijl, de kunst, de vormgeving, etc., waarop de gebruiker geen rechtstreekse invloed heeft. Schoonheid trekt mensen aan, kunst en stijl kunnen bepaalde herinneringen en persoonlijke gevoelens opwekken. Dit leidt tot een unieke en onvergetelijke ervaring voor de gebruiker. Ten slotte is



er het **escapisme**, het ontsnappen aan de werkelijkheid. Hierbij verwijst men naar de fantasieën en persoonlijke verhalen van de gebruiker. Dit zorgt ervoor dat de gebruiker volledig ondergedompeld wordt in de beleving en vraagt om een actieve deelname van de gebruiker. Dit domein wordt gekenmerkt door actie, avontuur en adrenaline (EURIB, 2009:3). Om een voorbeeld hiervan te geven wordt er terugverwezen naar de themaparken: binnenstappen in een fictieve wereld waarin de gast meegenomen wordt in een verhaal en even wegvlucht van de realiteit. Andere voorbeelden van escapisme zijn videospelletjes en extreme sporten, waarbij de gebruiker volledig meegesleurd wordt in het avontuur van het spel of de sport (EURIB, 2009:3).

Deze vier belevenisdomeinen van Pine en Gilmore bewijzen dat het prikkelen van alle zintuigen kan zorgen voor unieke ervaringen. Deze ervaringen zorgen voor een toegevoegde waarde van het product of de dienst en deze zorgt op zijn beurt voor meer bezoekers en dus ook meer inkomsten. Hieruit kunnen we concluderen dat ‘multisensoriële ervaringen’, d.i. het prikkelen van de zintuigen, in overweging genomen moet worden bij herbestemming van onroerend erfgoed, om zo een positieve impact te hebben op de toeristische aantreking en economische ontwikkeling van het monument en de stad<sup>35</sup>.

#### 4.3.3 ‘Experience economy’ en toerisme

Uit het vorige deel van deze thesis werd duidelijk dat ‘experience economy’ een grote invloed kan hebben op het gedrag van de toeristen dankzij het opwekken van positieve emoties en herinneringen (Loureiro, 2014:5). Binnen de context van ‘toeristische ervaringen’ waren Boorstin (1964), MacCannell (1973) en Cohen (1988) pioniers, in die zin dat zij voor het eerst het begrip ‘**experience authenticity**’ introduceerden. Zo citeert Loureiro (2014) hen in haar werkstuk: “*Experience authenticity is founded on the idea that the contemporary tourist is searching for authenticity, genuineness and verisimilitude*” (Loureiro, 2014:2). Deze drie pioniers stellen dat toeristen op zoek zijn naar authenticiteit, echtheid en waarschijnlijkheid. ‘Ervaringen’ kunnen hierbij erkend worden als het geheim achter het succes, de innovatie en de concurrentie (Loureiro, 2014:1). De ‘experience economy’ van de 21<sup>e</sup> eeuw focust op de consumenten of de bezoekers: men wil een onvergetelijke ervaring creëren voor de toeristen dankzij het leveren van producten en diensten, in dit geval het bezoek aan een erfgoedsite (Bujdosó et al., 2015:311). Vroeger waren bij toeristische attracties de basisnoden van de bezoekers het belangrijkste. Tegenwoordig, met de groei van bepaalde sectoren zoals de toeristische, culturele en entertainmentsector, reikt het concept van toerisme echter verder dan enkel voorzien in de basisbehoeftes van de bezoekers. Men wil voor hen een onvergetelijke toeristische ervaring creëren, waarbij sensatie, innovatie, verrijking, fantasie, emoties, etc., centraal staan. Hiervoor moeten niet enkel de gevoelens, maar ook alle zintuigen van de bezoeker gestimuleerd worden: toeristische attracties horen een memorabele, unieke en multisensoriële beleving te zijn.

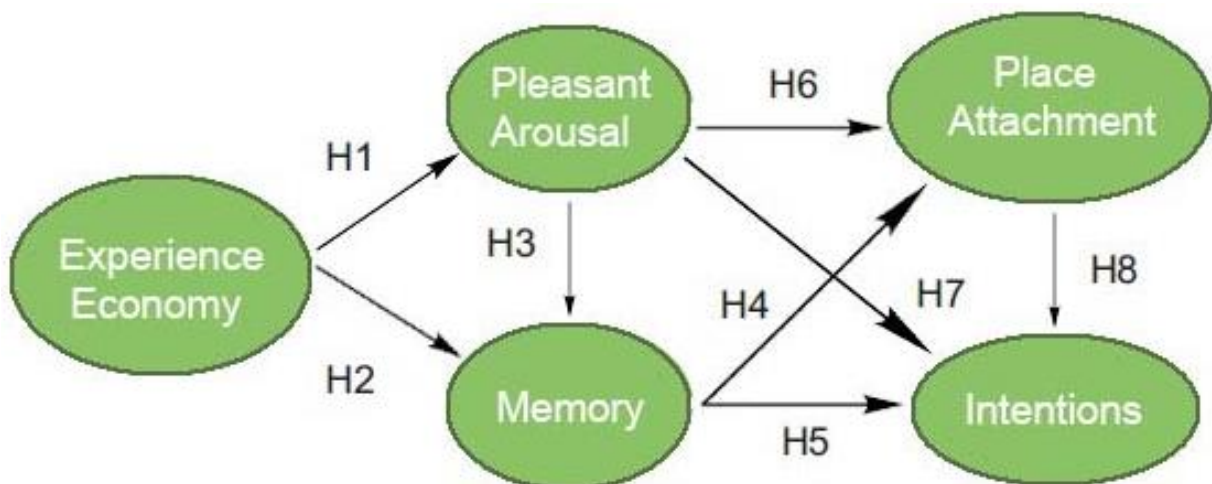
---

<sup>35</sup> Het verband tussen ‘multisensoriële ervaringen’ en herbestemming van onroerend erfgoed wordt verder besproken in puntje 4.3.3 ‘Experience economy’ en toerisme en puntje 4.3.4 ‘Experience design’ – een multisensorieel ontwerp.



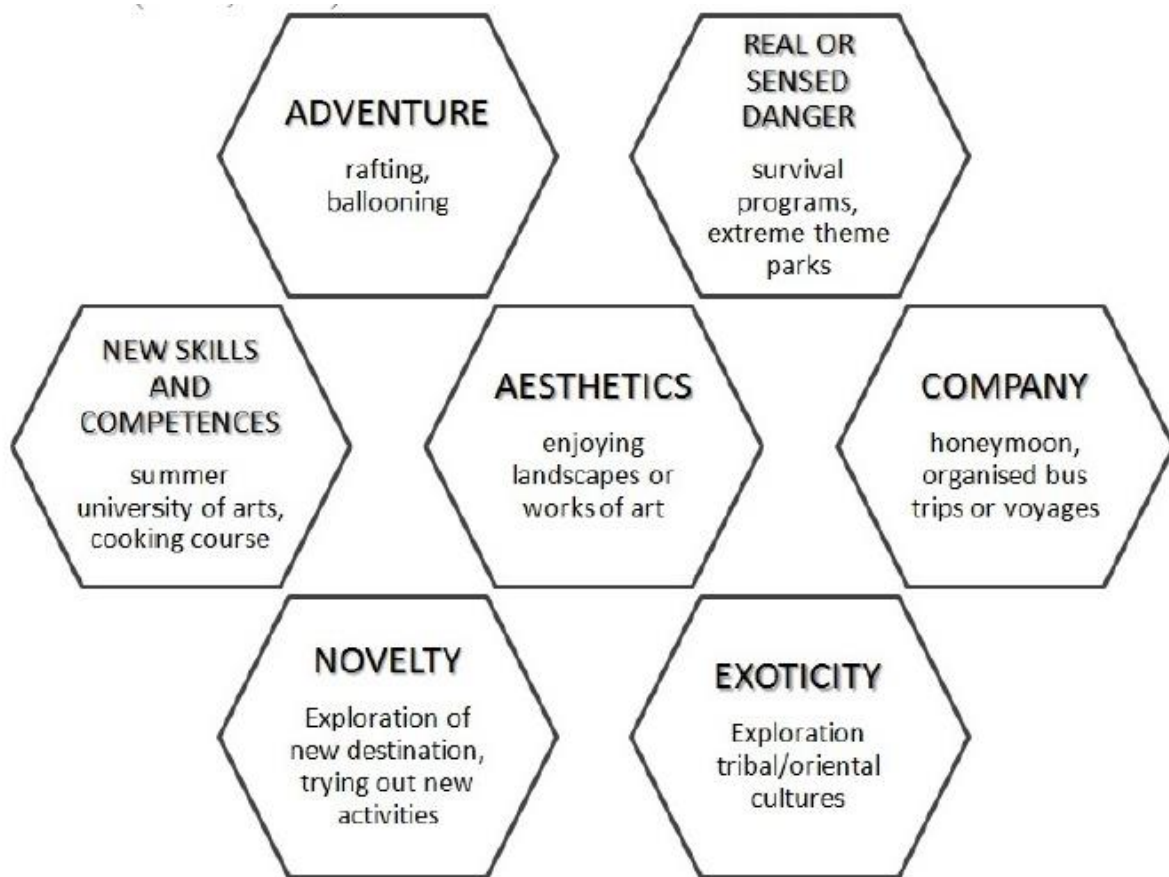
Om dit te verwezenlijken baseert Loureiro (2014) zich op een model dat de invloed van 'experience economy' op het gedrag van de toeristen weergeeft (Figuur 14). Dit model wordt ondersteund door acht hypothesen (Loureiro, 2014:4):

De eerste hypothese (Figuur 14 – H1) stelt dat '**experience economy**' een positieve invloed heeft op de '**prettige opwinding**' van de toerist. Positieve emoties die opkomen bij de toerist tijdens zijn of haar bezoek aan de site kunnen leiden tot het opwekken van **positieve herinneringen** (H2). Het gevoel van opwinding kan samen met deze herinneringen aanzien worden als een positief gevolg van een onvergetelijke toeristische ervaring (Loureiro, 2014:3). Deze prettige opwinding heeft dus een invloed op de herinneringen van de toerist, dit zegt de derde hypothese (H3). Volgens de vierde hypothese (H4) hebben deze herinneringen op hun beurt een invloed op de '**place attachment**', d.i. de plaatsafhankelijkheid. Loureiro citeert in haar werk Eisenhauer (2000) die zegt dat "*place attachment has been defined as the affective bond of an individual to a particular environment*" (Loureiro, 2014:3). Herinneringen kunnen met andere woorden een invloed hebben op de aantrekking die een toerist heeft tot een bepaalde plaats. De volgende hypothese (H5) wijst op de positieve invloed dat goede herinneringen hebben op de **gedragsintenties** van een bezoeker. Met intenties bedoelt men de 'loyaliteit' van de bezoeker, met andere woorden de neiging van de bezoeker om het erfgoed opnieuw te bezoeken. Oliver (1997) verwoordt het als volgt: "*Loyalty is often measured by indicators like the intention to revisit a place or return to that lodging unit or willingness to recommend it*" (Oliver, 1997 – in Loureiro, 2014:3). De laatste drie hypothesen stellen dat een prettig gevoel van opwinding een positieve invloed heeft op de 'place attachment' (H6) en op de gedragsintenties van de bezoeker (H7). De intenties van de toerist worden op hun beurt positief beïnvloed door 'place attachment' (H8).



Figuur 14: De invloed van 'experience economy' op toeristen (Loureiro, 2014:4)

Algemeen kan men dus stellen dat ‘experience economy’ een gunstige invloed heeft op het gedrag van de toerist bij het bezoeken van een erfgoedplaats. In het vorige onderdeel van dit hoofdstuk werden ook de vier belevingsdomeinen van de bezoeker besproken, maar wat zijn nu concreet de elementen die toeristen zoeken of verwachten bij het bezoeken van een monument en/of erfgoedplaats. Er kunnen verschillende types ervaringen gezocht worden binnen het toerisme, afhankelijk van persoon tot persoon. De auteurs Michalkó & Rátz (2005) illustreren de meest representatieve types ervaringen binnen de toeristische sector (Bujdosó et al., 2015:312). Figuur 15 is hier een schematische voorstelling van.



Figuur 15: Types ervaringen binnen het toerisme (Michalkó & Rátz, 2005)

#### 4.3.4 ‘Experience design’ – een multisensorieel ontwerp

‘Experience economy’ is een krachtige drijfveer om via belichaming, zintuigen, emoties en herinneringen een toegevoegde waarde te geven aan een product of dienst (Haldrup, 2015:2). Deze toegevoegde waarde, verkregen door ervaringen, hebben een positieve invloed op het economisch succes van een product en dus ook op zijn rendabiliteit. Om de economische dimensie van het behoud van erfgoed te versterken, is het belangrijk om rekening te houden met deze unieke ervaringen op het vlak van het erfgoedbeleid. Toerisme kan hierin een grote rol spelen. Erfgoed op zichzelf kan namelijk geen ervaringen creëren, het is slechts een structuur, een container waarbinnen de ervaringen tot stand komen. Het zijn de bezoekers van het onroerend erfgoed die de ervaringen zullen opwekken (Pine, 2006: Architecture in the Experience Economy). Loureiro (2014) beschrijft toerisme als volgt: “*Tourism is about helping people construct stories and collect memories*” (Loureiro, 2014:3 – citaat uit Kahneman, 2011:388). Erfgoed heeft een hoge cultuurhistorische waarde, het wekt herinneringen van vroeger op die bewaard blijven voor de toekomstige generaties. Het vertelt een verhaal en roept op die manier emoties op bij de bezoekers. Erfgoed kan met andere woorden een belangrijke factor zijn binnen de ‘experience economy’. Het herbestemmen van onroerend erfgoed zou dus, met behulp van een passende ervaringrijke functie en een origineel doordacht concept een meerwaarde kunnen bieden op het vlak van ‘experience economy’ en op die manier emoties en herinneringen bij de bezoekers bovenhalen die hun ervaring verrijken. Het fysiek vormgeven van deze belevingen of ervaringen noemt men ‘experience design’.

**‘Experience design’** is met andere woorden het ontwerpen van een ideaal concept dat resulteert in een rijke onvergetelijke ervaring voor de bezoeker. Er wordt bij het ontwerpproces zo veel mogelijk gefocust op het prikkelen van zintuigen en het opwekken van emoties en herinneringen. Een beleving kan worden vormgegeven met behulp van de zintuigelijke waarnemingen, onder andere beeld, geluid, beweging, geur, kleur en vorm, met als doel een blijvende herinnering aan een product of een gebouw te creëren. ‘Experience design’ kan een toegevoegde waarde hebben voor het architecturale ontwerp en dus ook een economische impact op het onroerend erfgoed. De doelstellingen van ‘experience design’ zijn analoog met de vier belevenisdomeinen van Pine en Gilmore: het ontwerp creëert een sociale plek waar mensen zich kunnen vermaken (entertainment), het ontwerp staat in relatie tot de verbeelding, het geeft de bezoekers de mogelijkheid om hun fantasie de vrije loop te laten gaan en tijdelijk te ontsnappen uit de werkelijkheid (escapisme), het laat ruimte voor experiment, kennis, en cultuur (educatie) en de uitwerking van het ontwerp resulteert in een aangename esthetische ruimte waar bezoekers kunnen genieten van de schoonheid van het onroerend erfgoed (esthetiek). Het creëren van unieke ervaringen is sterk verbonden met de zintuiglijke waarnemingen: men is van mening dat het menselijk lichaam meer gebruikt moet worden in het onderzoek naar de herbesteding van onroerend erfgoed, met name het creëren van multisensoriële ervaringen dankzij belichaming, herinneringen en emoties (Haldrup, 2015:2).

De zintuiglijke ervaringen, of multisensoriële ervaringen, die een bezoeker heeft op een erfgoedplaats zijn dus van groot belang. De ontwerper van een site moet daarom aandacht schenken aan de interactie van de bezoeker met de omgeving. Aan het begin van dit hoofdstuk werd reeds vermeld dat bij de herbestemming van onroerend erfgoed de onderzoekers een passende functie moeten vinden, die voldoet aan de wensen en behoeften van de regio en de erfgoedwaarden van het monument niet schaden. Daarbovenop komt nu ook dat die functie van die aard moet zijn dat zij inspeelt op de emoties en ervaringen van de bezoekers. Hierbij is de taak van de ontwerpers zeer belangrijk. Eenmaal een passende functie gevonden werd, die respect heeft voor de erfgoedwaarden en zorgt voor een onvergetelijke ervaring bij de bezoekers, moeten de ontwerpers een interessant concept bedenken waarbinnen deze functie zich kan afspelen. Voor het ontwerpen van dit concept spelen vooral de esthetische kwaliteiten van het gebouw en de site een grote rol. Deze esthetische kwaliteiten maken deel uit van de socioculturele waarden van een onroerend erfgoed en omvatten alle aspecten van de zintuiglijke waarneming: zien, horen, voelen, ruiken en proeven. Deze aspecten kunnen verkregen worden indien de ontwerper bij de herbestemming van het onroerend erfgoed goed nadenkt over materiaalgebruik, ruimtelijkheid en programma.

Eén van de mogelijke concepten op het vlak van het programma, die kunnen leiden tot de creatie van unieke en memorabele ervaringen, is dat van ‘**creatieve industrieën**’ (Loureiro, 2014). Om dit concept te begrijpen, wordt verwezen naar het begrip ‘creative economy’. ‘Creatieve industrieën’ zijn namelijk een soort van bedrijven die het concept van ‘creative economy’ toepassen binnen hun programma. Het begrip ‘creative economy’ is verwant met het concept ‘experience economy’ dat door Pine en Gilmore (1999) gelanceerd werd, maar is breder in zijn implicaties. Waar ‘experience economy’ vooral verwijst naar een specifieke consumptie van een product of dienst, gaat het bij ‘creative economy’ vooral ook om de rol en het belang van symboliek en verbeelding als input voor productie en creatie van goederen en diensten, bijvoorbeeld in de maakindustrie. Bij ‘creatieve industrieën’ draait het met andere woorden vooral rond het domein entertainment en escapisme, terwijl ‘experience economy’ gebaseerd is om de vier belevenisdomeinen van Pine en Gilmore (1999:30). Gekende voorbeelden van ‘creatieve industrieën’ zijn de ‘Family Entertainment Centers’ (FEC) en de Urban Entertainment Centers (UEC). Bij FEC’s draait het concept vooral rond het vermaak en het plezier van de bezoekers. Dit entertainmentgehalte wordt waargemaakt dankzij leuke thema’s, kleurrijke decors, verhalen, etc. Een voorbeeld van zo’n FEC in België is Plopsa Indoor te Hasselt (Figuur 16). Bij UEC’s is entertainment ook belangrijk, maar daar wordt het concept aangevuld met andere domeinen van de ‘experience economy’, zoals educatie, retail, etc. Een voorbeeld van een UEC is Khan Shatyr Entertainment Center te Astana in Kazachstan (Figuur 17). C-mine, een cultureel en educatief centrum te Genk (Figuur 18), waarbij entertainment, cultuur, kennis en educatie centraal staan, is een geslaagd voorbeeld van een herbestemming van industrieel erfgoed, waarbij het concept van ‘experience design’ werd toegepast.





Figuur 16: Plopsa Indoor - FEC (Hasselt, België)



Figuur 17: Khan Shatyr Entertainment Center - UEC (Astana, Kazachstan)





Figuur 18: C-Mine - Cultureel en Educatief Centrum (Genk, België)

## Hoofdstuk 5 – Erfgoedbeheer op wereldniveau

### 5.1 Algemeen

Het erfgoed denken is een zeer breed concept en is overal ter wereld verschillend. De moderne monumentenzorg, in de zin van het integraal beschermen van gebouwen en stads- en dorpsgezichten, werd uitgevonden in Europa. In de woorden van Meurs (2010): “*Typisch Europees is het denken in oorspronkelijke verschijningsvorm, ruimtelijke samenhang, historische gelaagdheid en authentieke bouwsubstantie*”; het zijn vooral de historische en culturele waarden die het erfgoed bepalen. Afrikaanse volken daarentegen koppelen historische betekenis niet aan oude bouwwerken maar aan verhalen van een plek (Meurs, 2010:161). Het zijn die mondelinge overleveringen die de historische waarde bepalen, niet de gebouwen. Het gevolg hiervan is dat niet alle landen ter wereld evenveel waarde hechten aan hun onroerend erfgoed waardoor hun unieke bouwkunst en landschappen dreigen te verdwijnen. Paul Meurs beschrijft in ‘Rooilijn’, het tijdschrift voor wetenschap en beleid in de ruimtelijke ordening, de complexiteit van erfgoedbeheer op globaal niveau en de rol van Europa in het hele proces:

*In de kringen van het werelderfgoed is er continue discussie over wat essentieel is voor ieder werelderfgoed en hoe zich dat tot stedelijke dynamiek verhoudt. Elders op de wereld wordt wel van Eurocentrisme gesproken, omdat de internationaal geldende normen en waarden eigenlijk zijn geschreven voor de Italiaanse, Franse en Duitse monumentenzorg. De spelregels van UNESCO laten ruimte, de landen zijn zelf verantwoordelijk (Meurs, 2010:161).*

Dankzij het Burra Charter<sup>36</sup> ontstonden de basisprincipes en procedures die gevolgd moeten worden bij het behoud van erfgoed op wereldniveau. Het Burra Charter werd eerst ingevoerd in Australië maar kende later ook haar ingang in het denken over erfgoed in de rest van de wereld, het werd voor vele erfgoeddeskundigen een leidraad (Walker & Marquis-Kyle, 2004). Het Charter kan worden toegepast op alle plaatsen van culturele betekenis. De culturele betekenis is het aspect dat wordt gebruikt om alle esthetische, historische, culturele, wetenschappelijke of sociale waarden te omvatten (The Burra Charter, ICOMOS Australia, 2013). Het Burra Charter gaat uit van de intrinsieke erfgoedwaarden en houdt naast het architecturale of culturele aspect ook rekening met sociale elementen, ecologische uitdagingen en economische factoren. Toegepast op deze laatstgenoemde factoren betekent dit dat het behoud van erfgoed niet lokaal gebonden is en overal ter wereld een grote impact heeft op de economische ontwikkeling van steden. De economische voordelen van het behoud van onroerend erfgoed kunnen gestaafd worden door talrijke internationale voorbeelden. Dit hoofdstuk focust zich weliswaar specifiek op het erfgoedbeheer in het Oost-Afrikaanse land Tanzania. Op die manier wordt het tweede deel van de thesis ingeleid, waarin het theoretisch kader van dit onderzoek wordt toegepast op het ontwerpend onderzoek binnen de Studio Tanzania van de tweede master architectuur.

---

<sup>36</sup> Dit handvest kwam er oorspronkelijk in 1979 dankzij ICOMOS Australië, maar werd herzien in 1999 en later ook in 2013.



## 5.2 Duurzaam erfgoedbeheer in Dar es Salaam, Tanzania

### 5.2.1 Inleiding

De grafische ontwerpster, Sarah Markes, woont sinds 2002 in Dar es Salaam en heeft in haar werk ‘Street Level. A collection of drawings and creative writing inspired by Dar es Salaam’ het cultureel erfgoed – zowel onroerend als roerend – van Dar geïllustreerd. In het ‘woord vooraf’ van haar werk vertelt Donatius M. Kamamba, de minister van natuurlijke bronnen en toerisme: *“Onze steden, dorpen en landschappen zijn meer dan de som van hun functies. Dankzij hun architecturale, historische, economische, sociale en culturele kenmerken zijn ze een bijzondere bron van lokale identiteit en een symbool voor het zelfbewustzijn van de burgers”* (Kamamba, 2011 – in Markes, 2011:3). Het cultureel en architecturaal erfgoed is een uitstekende troef voor onze stedelijke ontwikkeling die zeker beschermd moet worden. Naast architectuur zijn onder meer kunst, geloof, economie, politiek en socio-culturele activiteiten aspecten van cultureel erfgoed (Kamamba, 2011 – in Markes, 2011:3).

Dar es Salaam werd gedurende zijn rijke geschiedenis meerdere malen gekolonialiseerd, dit impliceert de aanwezigheid van verschillende culturele achtergronden in de stad en bijgevolg een apart stedelijk stadsbeeld dat bepaald wordt door verscheidene architecturale bouwstijlen. Het is deze verscheidenheid aan stijlen die Dar es Salaam zijn unieke stedelijke identiteit geeft. Het grote probleem is dat er binnen de context van Dar es Salaam weinig oog is voor het behoud van het stedelijk erfgoed. Vele mensen lopen rond in de stad, maar merken de schoonheid van de historische gebouwen niet op (Kamamba, 2011 – in Markes, 2011:3). Deze onverschilligheid en het gebrek aan een erfgoedbeleid leidde tot de sloop van historische gebouwen, waardoor Dar es Salaam zijn identiteit verliest (The Citizen, 2015 – concerns as Dar loses identity). Het doel van Sarah Markes’ illustraties is het bewustzijn creëren bij de bevolking dat erfgoed een belangrijke troef is voor de duurzame ontwikkeling van de stad en de maatschappij (Kamamba, 2011 – in Markes, 2011:3). De Duitse architecte en onderzoekster Annika Seifert stelt dat men in de eerste plaats moet opteren voor het behouden van historische en beeldbepalende gebouwen in Dar es Salaam en dat er nood is aan een erfgoedbeleid dat zich inspant voor het beschermen van deze gebouwen (The Citizen, 2013 – Dar losing identity because of demolitions, says expert). Seifert is de coördinatrice van DARCH! – ‘Dar Centre for Architectural Heritage’ – een organisatie die een inspanning levert voor het behoud en hergebruik van het onroerend erfgoed in Dar es Salaam. DARCH! promoot het herontdekken van het bouwkundig erfgoed in Dar als katalysator van economische, sociale, culturele en politieke ontwikkeling van de stad (Habitat Unit – DARCH).

Op basis van het theoretisch kader van deze thesis tracht ik, binnen de studio Tanzania van de tweede master architectuur, het Tanzaniaans cultureel erfgoed te herwaarderen en via een herbestemmingsonderzoek te komen tot een succesvolle herbestemming van het onroerend erfgoed in Dar es Salaam. Hiervoor zal een onderzoek verricht worden naar passende nieuwe functies die zintuiglijke ervaringen, herinneringen en emoties opwekken bij de bezoekers, met respect voor het verleden, de identiteit en de erfgoedwaarden van het gebouw.

## Conclusie

---

In dit onderzoek wordt de economische waarde van onroerend erfgoed en zijn economische impact op de duurzame ontwikkeling van een stad onderzocht. Eerst wordt benadrukt hoe belangrijk het behouden en beschermen van ons erfgoed is omwille van zijn erfgoedwaarden, vervolgens wordt er een onderscheid gemaakt tussen de socioculturele en de economische waarden van onroerend erfgoed. Binnen de economische waarden van erfgoed – waarop deze masterscriptie zich focust – worden twee significante begrippen van elkaar gedifferentieerd: de ‘use values’ en de ‘non-use values’. Dankzij deze twee begrippen wordt de link gelegd naar de marktgerichte- en niet-marktgerichte eigenschappen binnen de economie en wordt het gemakkelijker om te begrijpen dat onroerend erfgoed zowel inkomsten kan genereren (marktgericht) als kan bijdragen tot de economische ontwikkeling van een stad omwille van zijn inhoudelijke kwaliteiten (niet-marktgericht). Om zowel de ‘use values’ als de ‘non-use values’ kwantificeerbaar te maken worden een aantal methodes aangehaald die kunnen toegepast worden om de economische waarden van onroerend erfgoed te meten. Zo worden voor de ‘use values’ de basiskostenstudie en de kosten-batenanalyse besproken; twee methodes die inkomsten en uitgaven, en dus ook het rendement, van een monument kunnen berekenen. Voor de ‘non-use values’ worden de ‘travel cost’-methode, ‘hedonic pricing’, de ‘contingent valuation method’ en de ‘choice modelling’ uitgelegd. Deze methodes kunnen niet de monetaire waarde van het erfgoed bepalen. Wat ze echter wel kunnen vaststellen is de aantrekkelijkheid van onroerend erfgoed op de omgeving en de toeristen enerzijds, en hoeveel de bezoeker bereid is te betalen voor een bezoek aan de site anderzijds.

In het tweede hoofdstuk wordt een relatie gelegd tussen ‘cultureel erfgoed’ en ‘duurzame ontwikkeling’. Onroerend erfgoed biedt namelijk veel mogelijkheden op het vlak van culturele, sociale, ecologische en economische ontwikkeling van een stad. Erfgoed geeft de stad en haar maatschappij een bepaalde identiteit en een uniek karakter, het is een symbool van de trots van de bewoners en genereert inkomsten. Om die redenen beschouwt men ‘cultureel erfgoed’ en ‘duurzaamheid’ tegenwoordig steeds meer als ‘partners’ binnen de duurzame ontwikkeling van de stad. Vervolgens wordt een onderzoek verricht naar de mogelijke economische impacts van onroerend erfgoed. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen rechtstreekse en onrechtstreekse invloeden van erfgoed op de stedelijke economische vooruitgang. Zo wordt vastgesteld dat onroerend erfgoed een grote aantrekkingskracht heeft op toeristen. Dit genereert inkomsten en zorgt voor een stijging van werkgelegenheid. Een ander economisch voordeel is de stijging van de vastgoedprijzen rondom het erfgoed en de economische aantrekking van nieuwe investeerders in het gebied. Voorbeelden van onrechtstreekse invloeden van erfgoed op de economie zijn burgerlijke trots, ‘city branding’, het herwaarderen van de stad, etc.

In hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de impact van toerisme op het vlak van economische ontwikkeling van een stad. Toerisme is één van de belangrijkste industrieën voor de economie van een land en resulteert in een stijging van het Bruto Nationaal Product en Bruto Binnenlands Product. Het zorgt voor een verhoging van toegevoegde waarde, creëert werkzekerheid en speelt een belangrijke rol in het verbeteren van de concurrentie tussen lokale en internationale bedrijven, die leiden tot investeringen van publieke diensten zoals transport infrastructuur. Het aanmoedigen van erfgoed toerisme betekent een stijging van de economische waarde van het bouwkundig erfgoed.

Het vierde hoofdstuk draait rond het onderzoek naar het hergebruik en de herbestemming van onroerend erfgoed als mogelijke oplossing tegen de ruimtelijke crisis in Vlaanderen en de leegstand en het verval van historische gebouwen. Herbestemming is een enorme uitdaging die vele voordelen biedt op vlak van duurzame ontwikkeling. Zo worden de ruimtelijke, maatschappelijke, ecologische en economische voordelen van herbestemming van erfgoed opgesomd en besproken. Herbestemming is echter geen gemakkelijke opgave: om tot een succesvolle en rendabele herbestemming te komen moet er op zoek gegaan worden naar nieuwe functies die respect hebben voor de bestaande erfgoedwaarden van het monument en die voldoen aan de wensen en behoeften van de regio. Om dit proces tot een goed resultaat te brengen worden verschillende strategieën - door middel van het herbestemmingsonderzoek - en concepten uitgebreid besproken. 'Experience design' komt tijdens het onderzoek naar voor als een mogelijk concept bij een succesvolle herbestemming van erfgoed. Ervaringen zorgen tegenwoordig voor een toegevoegde waarde van producten en diensten, en bijgevolg dus ook voor meer winsten, of 'profits', van de producten. Deze ervaringen worden opgewerkt door zintuigen, emoties, herinneringen, etc. Er wordt een onderzoek verricht naar de relatie tussen deze 'ervaringen' en het behoud van onroerend erfgoed. Het geven van een passende functie, die ervaringen en emoties opwekt bij de bezoekers en tegelijk respect heeft voor de erfgoedwaarden van het monument wordt aanzien als een belangrijke uitdaging binnen de herbestemming van erfgoed. Hiervoor wordt onderzoek gedaan naar de begrippen 'ervaringen', 'experience economy', 'experience society', 'multisensoriële ervaringen' en 'creatieve industrieën'.

Het laatste hoofdstuk ten slotte sluit af met een algemeen beeld van de complexiteit van erfgoedbeheer op wereldniveau. Overal ter wereld gaan landen anders om met het behouden en beschermen van hun nationaal erfgoed. Hierbij kan het Burra Charter dienen als leidraad voor veel erfgoeddeskundigen over de hele wereld.

Deze masterscriptie wordt afgesloten met een verwijzing naar de problematiek van het erfgoedbehoud in Dar es Salaam, Tanzania. Op basis van het theoretisch kader van deze thesis tracht ik, binnen de studio Tanzania van de tweede master architectuur, het Tanzaniaans cultureel erfgoed te herwaarderen en via een herbestemmingsonderzoek te komen tot een succesvolle herbestemming van het onroerend erfgoed in Dar es Salaam. Hiervoor zal een onderzoek verricht worden naar passende nieuwe functies die zintuiglijke ervaringen, herinneringen en emoties opwekken bij de bezoekers, met respect voor het verleden, de identiteit en de erfgoedwaarden van het gebouw.

## Referentielijst

---

### Literatuur

- Bailly, G.H. (1976). Het bouwkundig erfgoed en de monumentenzorg. Deurne-Antwerpen: Kluwer Technische boeken
- Barfknecht, C., Frydas, D., Mehnert, A. & Woite, S. (2014). Dar Es Salaam, Tansania. Old Boma. Baudokumentation und Bauforschung – Begleitung der Nutzungs- und Sanierungsplanung [Masterarbeit]. Technischen Universität Berlin, Berlin
- Bekaert, G. (1991). Monumentenbeleid? Ons Erfdeel, 34, pp. 643-652. Geraadpleegd op 30 november 2015 via [http://www.dbnl.org/tekst/\\_ons003199101\\_01/\\_ons003199101\\_01\\_0190.php](http://www.dbnl.org/tekst/_ons003199101_01/_ons003199101_01_0190.php)
- Benaets, H. (2014). Beter herbestemmen van historische gebouwen. *Woonwoord*, 30, pp. 16-17. Geraadpleegd op 04 februari 2016 via [http://www.woonwoord.be/Portals/43/Objects/Zoeken/ww30/Beter\\_herbestemmen\\_van\\_historische\\_gebouwen\\_herfst2014.pdf](http://www.woonwoord.be/Portals/43/Objects/Zoeken/ww30/Beter_herbestemmen_van_historische_gebouwen_herfst2014.pdf)
- Boccardi, G. & Duvelle, C. (2013). Introducing Cultural Heritage into the Sustainable Development Agenda [Paper gepresenteerd op het Internationale Hangzhou Congres in China van 15 tot 17 mei 2013]
- Bowitz, E. & Ibenholt, K. (2009). Economic impacts of cultural heritage – Research and perspectives. *Journal of Cultural Heritage*, 10(1), pp. 1-8. Geraadpleegd op 7 januari 2016 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S1296207408001544>
- Bujdosó, Z., Dávid, L., Tózsér, A., Kovács, G., Kathi, V.M., Uakhitova, G., Katona, P. & Vasvári, M. (2015). Basis of heritagization and cultural tourism development. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 188, pp. 307-315. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S1877042815021928>
- Dalmas, L., Geronimi, V., Noël, J.-F. & Tsang King Sang, J. (2015). Economic evaluation of urban heritage: An inclusive approach under a sustainability perspective. *Journal of Cultural Heritage*, 16(5), pp. 681-687. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1296207415000242>
- De Baerdemaeker, M., Vastmans, F., Vandekerckhove, B., Buyst, E., Lievevrouw, P. & Van der Wee, B. (2011). De sociaal-economische impact van het onroerend erfgoed(beleid) in Vlaanderen: indicatorenkorf [eindrapport]. Brussel: Vlaamse overheid – Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed
- De Maegd, C. & Van Aerschot, S. (1975). Bouwen door de eeuwen heen : inventaris van het cultuurbezit in België : architectuur. 2n: Vlaams Brabant, Halle-Vilvoorde. Gent : Snoeck-Ducaju
- Dillemans, R. & Schramme, A. (2005). Wegwijs Cultuur. Leuven: Davidsfonds

- ECTP. (2008). Vision 2030 & Strategic Research Agenda. Focus Area Cultural Heritage. Public Version #3. Geraadpleegd op 08 januari 2016 via <http://www.ectp.org/documentation/FACH-Vision&SRA-V3-200803.pdf>
- EURIB. (2009). Brand-experience model van Pine en Gilmore. European Institute for Brand Management. Geraadpleegd op 06 februari 2016 via [http://www.eurib.org/fileadmin/user\\_upload/Documenten/PDF/Beleveniscommunicatie/y\\_-\\_Brand-experience\\_model\\_van\\_Pine\\_en\\_Gilmore.pdf](http://www.eurib.org/fileadmin/user_upload/Documenten/PDF/Beleveniscommunicatie/y_-_Brand-experience_model_van_Pine_en_Gilmore.pdf)
- Genicot, L.F., Van Aerschot-Van Haeverbeeck, S & Lemaire, R.M. (1971). Bouwen door de eeuwen heen : inventaris van het cultuurbezit in België. Architectuur. deel 1: Provincie Brabant arrondissement Leuven. Brussel: Ministerie van Nederlandse cultuur
- Gielen, P. & Laermans, R. (2005). Cultureel Goed. Over het (nieuwe) erfgoedregiem. Leuven: Lannoo Campus
- Greffe, X. (2003). La valorisation économique du patrimoine. Parijs: La Documentation Française
- Haldrup, M. (2015). The semiotics of heritage tourism. *Annals of Tourism Research*, 50, pp. 173-181. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S0160738314001443>
- Holbrook, M.B. & Hirschman, E.C. (1982). The Experiential Aspects of Consumption: Consumer Fantasies, Feelings, and Fun. *Journal of Consumer Research*, 9(2), pp. 132-140. Geraadpleegd op 06 februari 2016 via [http://disciplinas.stoa.usp.br/pluginfile.php/221953/mod\\_resource/content/1/Holbrook\\_Hirschman\\_1982\\_-\\_Experiential\\_aspects\\_of\\_consumption.PDF](http://disciplinas.stoa.usp.br/pluginfile.php/221953/mod_resource/content/1/Holbrook_Hirschman_1982_-_Experiential_aspects_of_consumption.PDF)
- Hribar, M.S., Bole, D. & Pipan, P. (2015). Sustainable heritage management: social, economic and other potentials of culture in local development. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 188, pp. 103-110. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S1877042815021370>
- Kapferer, J.-N. (1992). Strategic Brand Management. London: Kogan Page
- KEA (2009). The impact of culture on creativity. A study prepared for the European Commission (Directorate-General for Education and Culture). Brussels: KEA European Affairs
- Kincaid, D. (2002). Adapting buildings for changing uses. Guidelines for Change of Use Refurbishment. London: Spon Press
- Loureiro, S.M.C. (2014). The role of the rural tourism experience economy in place attachment and behavioral intentions. *International Journal of Hospitality Management*, 40, pp. 1-9. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S0278431914000395>
- Lowenthal, D. (1998). The Heritage Crusade and the Spoils of History. New York: Cambridge University Press
- Markes, S. (2011). Street Level. Dar es Salaam, Tanzania: We dont reed Publishers
- Mason, R. (2005). Economics and Historic Preservation: A Guide and Review of the Literature. Washinton, DC: The Brookings Institution

- Mason, R. & de la Torre, M. (1999). *Economics and Heritage Conservation: A Meeting Organized by the Getty Conservation Institute*, December 1998, Getty Center, Los Angeles. Los Angeles, CA: Getty Conservation Institute
- Mason, R. & de la Torre, M. (2002). *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Los Angeles, CA: Getty Conservation Institute
- Mälkki, M. & Schmidt-Thomé, K. (2010). *Integrating Aims – Built Heritage in Social and Economic Development*. Espoo: Centre for Urban and Regional Studies Publications B 98.
- Meurs, P. (2010). Werelderfgoed nivelleert historische steden. *Rooilijn*, 43(3), pp.157-232
- Minten, D. (2015). Syllabus Erfgoedzorg [cursustekst]. Universiteit Hasselt, Diepenbeek.
- Minten, D., Vekemans, T., Van de Vijver, S., Devisch, O., Harbers, A. & Kruidierink, J. (2015). Pleidooi voor het niet-bouwen. [Vlugschrift].
- Munster, W. (1994). *Cultuurtoerisme*. Leuven-Apeldoorn: Garant Uitgavers n.v.
- Murzyn-Kupisz, M. & Dzialek, J. (2013). Cultural heritage in building and enhancing social capital. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 3(1), pp. 39
- Najd, M.D., Ismail, N.A., Maulan, S., Yunus, M.Y.M. & Niya, M.D. (2015). Visual preference dimensions of historic urban areas: The determinants for urban heritage conservation. *Habitat International*, 49, pp. 115-125. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S0197397515000843>
- Nelissen, N. (2000). Herbestemming van grote monumenten. *Ons Erfdeel*, 43(5), pp. 681-691. Geraadpleegd op 03 februari 2016 via [http://www.dbnl.org/tekst/\\_ons003200001\\_01/\\_ons003200001\\_01\\_0157.php](http://www.dbnl.org/tekst/_ons003200001_01/_ons003200001_01_0157.php)
- Ost, C. (2009). *A guide for heritage economics in historic cities*. Los Angeles: The Getty Conservation Institute
- Petr, C. (2015). How heritage site tourists may become monument visitors. *Tourism Management*, 51, pp. 247-262. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S0261517715001132>
- Pine, J. & Gilmore, J.H. (1999). *The Experience Economy. Work is Theatre & Every Business a stage*. Boston, Massachusetts: Harvard Business Press
- Sterkens, D. (2013). *Leegstand en herbestemming. Inventariserend onderzoek naar beleid en maatregelen*. Antwerpen: University of Antwerp. Faculty of Design Sciences
- Strike, J. (1994). *Architecture in Conservation. Managing Development at Historic Sites*. Oxfordshire: Routledge
- The Outspan Group Inc. (2005). *Economic Flow-Back Model to Culture/Heritage from Tourism*. Canada: The Federal-Provincial-Territorial Culture/Heritage and Tourism Initiative
- Throsby, D. (2003). Determining the Value of Cultural Goods: How Much (or How Little) Does Contingent Valuation Tell us? *Journal of Cultural Economics*, 27, pp. 278-281
- Thys, C. (2014). *The Socio-Economic impacts of Immovable Heritage. The Case-Study of Mechelen [masterthesis]*. KU Leuven, Leuven



- UNESCO (1982). Mexico City Declaration on Cultural Policies. World Conference on Cultural Policies. Mexico City, 26 July – 6 August, 1982
- Ursache, M. (2015). Tourism – Significant Driver Shaping a Destinations Heritage. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 188, pp. 130-137. Geraadpleegd op 29 oktober 2015 via <http://www.sciencedirect.com.bib-proxy.uhasselt.be/science/article/pii/S1877042815021412>
- Van Balen, K. & Vandesande, A. (2013). Reflections on Preventive Conservation, Maintenance and Monitoring of Monuments and Sites by the PRECOM<sup>3</sup>OS UNESCO Chair. Leuven: Acco C.V.
- Van Dommelen, S. & Pen, C.-J. (2013). Cultureel erfgoed op waarde geschat. Economische waardering, verevening en erfgoedbeleid. Den Haag: Platform 31
- Van Geijn, A.J.M. (2007). Herbestemming. Theorie vs Praktijk [masterthesis]. Universiteit Utrecht, Utrecht
- Van Roy, N. & Vermeulen, S. (2014). Eerst onderzoeken, dan herbestemmen. Een herbestemmingsonderzoek, hoe doe je dat? Brussel: Onroerend Erfgoed
- Vernimme, N. (2013). Energiezuinig leven in woningen met erfgoedwaarde. Brussel: Uitgave van Onroerend Erfgoed, Beleidsdomein van Ruimtelijke Ordening Woonbeleid en Onroerend Erfgoed
- Worthing, D. & Bond, S. (2008). Managing built heritage – the role of cultural significance. Oxford, UK: Blackwell Publishing
- Yung, E.H.K. & Chan, E.H.W. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat International*, 36, pp. 352-361. Geraadpleegd op 04 februari 2016 via [http://ac.els-cdn.com/S0197397511000877/1-s2.0-S0197397511000877-main.pdf?\\_tid=c8880718-cb37-11e5-b080-00000aacb35e&acdnat=1454587795\\_de04aa282584ff497fbf74b6ca5ab533](http://ac.els-cdn.com/S0197397511000877/1-s2.0-S0197397511000877-main.pdf?_tid=c8880718-cb37-11e5-b080-00000aacb35e&acdnat=1454587795_de04aa282584ff497fbf74b6ca5ab533)

## Websites

- <http://www.faronet.be/erfgoedveld/sectoren> (12/06/2015)
- [http://nl.wikipedia.org/wiki/Base\\_M%C3%A9rim%C3%A9](http://nl.wikipedia.org/wiki/Base_M%C3%A9rim%C3%A9) (13/06/2015)
- <http://www.herbestemming.nu/editie-8/3771/hogere-rendementen-in-de-betekenis-economie> (14/06/2015)
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/erfgoed/vraag-en-antwoord/wat-is-cultureel-erfgoed> (4/11/2015)
- <http://www.vlaanderen.be/nl/cultuur-sport-en-vrije-tijd/cultuur/cultureel-erfgoed> (4/11/2015)
- [http://www.dbnl.org/tekst/\\_jaa030199701\\_01/\\_jaa030199701\\_01\\_0011.php](http://www.dbnl.org/tekst/_jaa030199701_01/_jaa030199701_01_0011.php) (29/11/2015)
- [http://www.icomos.org/charters/venice\\_e.pdf](http://www.icomos.org/charters/venice_e.pdf) (29/11/2015)
- <http://www.kunstenerfgoed.be/nl/beleid/cultureel-erfgoed> (30/11/2015)
- [https://nl.wikipedia.org/wiki/Charter\\_van\\_Veneti%C3%AB](https://nl.wikipedia.org/wiki/Charter_van_Veneti%C3%AB) (30/11/2015)
- <http://www.crms.irisnet.be/nl> (30/11/2015)
- <http://www.unesco.nl/unesco> (30/11/2015)
- [https://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/identities/Faro-brochure\\_en.PDF](https://www.coe.int/t/dg4/cultureheritage/heritage/identities/Faro-brochure_en.PDF) (30/11/2015)
- <http://www.unesco-vlaanderen.be/2003/1/13/cultureel-erfgoed-het-verleden-van-de-toekomst> (02/12/2015)
- <https://inventaris.onroenderfgoed.be/> (03/12/2015)
- <https://www.onroenderfgoed.be/nl/over-ons/adviesorganen/> (23/12/2015)
- <http://sustainablekingston.ca/community-plan/four-pillars-of-sustainability> (04/01/2016)
- <http://www.unesco.org/new/fileadmin/MULTIMEDIA/HQ/CLT/images/HeritageENG.pdf> (04/01/2016)
- [http://sustainablekingston.ca/userfiles/html\\_file/sk-plan-final-f-112310.pdf](http://sustainablekingston.ca/userfiles/html_file/sk-plan-final-f-112310.pdf) (04/01/2016)
- <http://www.asoulforeurope.eu/about-us> (07/01/2016)
- [http://www.asoulforeurope.eu/sites/www.asoulforeurope.eu/files/media\\_pdf/ASFE%20The%20Economic%20Impact%20of%20Cultural%20Spending\\_0.pdf](http://www.asoulforeurope.eu/sites/www.asoulforeurope.eu/files/media_pdf/ASFE%20The%20Economic%20Impact%20of%20Cultural%20Spending_0.pdf) (07/01/2016)
- <http://www.ectp.org/documentation/FACH-Vision&SRA-V3-200803.pdf> (08/01/2016)
- [http://portal.unesco.org/en/ev.php-URL\\_ID=48857&URL\\_DO=DO\\_TOPIC&URL\\_SECTION=201.html](http://portal.unesco.org/en/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html) (08/01/2016)
- <http://www.keanet.eu/docs/impactculturecreativityfull.pdf> (08/01/2016)
- <http://econ.lse.ac.uk/staff/spischke/ec533/Acemoglu%20Autor%20chapter%201.pdf> (08/01/2016)
- <http://www.ruimtelijkeordening.be/NL/Beleid/Wetgeving/VlaamseCodexRO/1Inleidend/VCROI1Doelstellingenbegrippen> (22/01/2016)
- <http://www.pensees-citations.com/citation/monde-victor-hugo-1678/> (26/01/2016)
- <https://www.onroenderfgoed.be/actueel/nieuws/onroerend-erfgoed-media-onze-reactie/> (26/01/2016)
- <http://www.rooilijn.nl/files/RL%2003-10%20Thema%20Paramaribo.pdf> (27/01/2016)

- <http://www.milieurapport.be/nl/feitencijfers/milieuthemas/bodem/bodemafdeling/bebouwde-oppervlakte/> (02/02/2016)
- <http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/overhetkenniscentrum/Documents/Jaarverslag2013/Eindrappport.onderzoek.leegstand.en.herbestemming.pdf> (02/02/2016)
- <http://cultureelerfgoed.nl/dossiers/herbestemming> (03/02/2016)
- <https://www.onroenderfgoed.be/nl/diensten/publicaties/eerst-onderzoeken-dan-herbestemmen/> (03/02/2016)
- <http://www.trouw.nl/tr/nl/5009/Archief/article/detail/2548315/1999/02/26/Hergebruik-van-grote-monumenten.dhtml> (03/02/2016)
- <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/eerst-onderzoeken-dan-herbestemmen-een-herbestemmingsonderzoek-hoe-doe-je-dat> (03/02/2016)
- <http://herita.be/ontdek/nieuws/deze-kerken-kregen-een-gedurfde-herbestemming> (04/02/2016)
- <http://www.di.net/articles/architecture-in-the-experience-economy/> (06/02/2016)
- [http://www.iuc-edu.eu/group/sem1\\_L1/mktgpractice/19\\_3.pdf](http://www.iuc-edu.eu/group/sem1_L1/mktgpractice/19_3.pdf) (06/02/2016)
- <http://www.thecitizen.co.tz/News/Concern-as-Dar-loses-identity/-/1840340/2887456/-/q8htfi/-/index.html> (07/02/2016)
- <http://www.thecitizen.co.tz/News/Dar+losing+identity+/-/1840392/1959246/-/tdtyxt/-/index.html> (07/02/2016)