

## Q & A oud gemeentehuis Sint-Amandsberg

In het kader van de open oproep werden verschillende vragen gesteld over het gebouw. We willen dat alle kandidaat-erfpachters over dezelfde informatie beschikken, daarom kiezen we ervoor de antwoorden openbaar te publiceren.

Er werd gevraagd of samenwerking met andere kandidaten mogelijk is. Wie graag zijn gegevens en ideeën wil delen met andere kandidaten kan dit laten weten via [offertes.vastgoed@stad.gent](mailto:offertes.vastgoed@stad.gent)

### 1. Vragen m.b.t. de erfgoedwaarde van het gebouw:

Het **Gemeentehuis Sint-Amandsberg** met adres Antwerpsesteenweg 249, 9040 Sint-Amandsberg is beschermd als monument bij besluit van 13-03-1996:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9781>

Dit omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde en wetenschappelijke waarde.

Het **oorlogsmonument** voor het gemeentehuis is beschermd als monument bij besluit van 24-11-2011: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/10440>

Dit omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde en sociaal-culturele waarde.

Het gemeentehuis bevindt zich binnen de bescherming als stadsgezicht van **Begraafplaats Campo Santo**, beschermd bij besluit van 13-03-1996:

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/9781>

Dit omwille van het algemeen belang gevormd door de artistieke waarde, historische waarde, sociaal-culturele waarde, volkskundige waarde en wetenschappelijke waarde.

Voor heel wat handelingen aan of in beschermd erfgoed gelden bijkomende procedures die geregeld zijn in de onroerenderfgoedregelgeving. Op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed kan er per statuut nagekeken worden welke handelingen hierdoor gevat worden en welke procedures van toepassing zijn: <https://www.onroerenderfgoed.be/ik-wil-werken-uitvoeren-aan-erfgoed>

Afhankelijk van de geplande handelingen en de te doorlopen procedure zal de beoordeling hierover gebeuren door het agentschap Onroerend Erfgoed, door stad Gent die erkend is als onroerenderfgoedgemeente of door beide tegelijkertijd.

Het beoordelen van geplande handelingen aan beschermd erfgoed moet steeds ten gronde gebeuren. Hiermee wordt bedoeld dat er een afweging moet gemaakt worden over de totaliteit van de ingreep/ingrepen enerzijds. Anderzijds moet bekeken worden op welke manier de handelingen een impact hebben op het beschermd goed, meer bepaald op de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken ervan. In deze fase is het niet mogelijk om een beoordeling ten gronde te maken, aangezien de vragen dienen om richting te geven over de haalbaarheid van een project zonder daarbij een volledig uitgewerkt voorstel voor te leggen. Dat betekent dat ook het advies eerder richtinggevend zal zijn in deze fase met als doel een voorstel te kunnen uitwerken. Op een later moment zal het advies verder verfijnd kunnen worden of bijgesteld worden op basis van nieuwe informatie.

**Erfgoed energiezuiniger maken:** <https://www.onroerenderfgoed.be/mijn-erfgoed-energiezuiniger-maken>

**Zijn er uitzonderingen voorzien op de energieregelgeving voor beschermd erfgoed?** Hiervoor verwijzen we naar volgende webpagina: <https://www.onroerenderfgoed.be/de-regelgevingen-over-energie>

Hier worden de regelgeving vanuit energiedoelstellingen en de regelgeving vanuit onroerend erfgoed en hun verhouding behandeld.

Sinds 1 januari 2022 moet elke niet-residentiële gebouweenheid binnen de 5 jaar na verkoop (en andere overdrachten) verplicht aan een aantal energiebesparende maatregelen voldoen.

Eigenaars van kleine niet-residentiële gebouweenheden kunnen kiezen voor een aangepast traject, dat is afgestemd op de typische eigenschappen en noden van deze eenheden.

De renovatieplicht bestaat uit twee onderdelen:

- een minimaal maatregelenpakket
- een minimaal te behalen energielabel

Welke minimale maatregelen hieronder vallen, kan je terugvinden op [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Aangezien het om een beschermd monument gaat, gelden er vrijstellingen:

- Vrijstelling van de dakisolatienorm en de dubbelglasnorm
- Vrijstelling om te voldoen aan het minimale energielabel

Er is geen vrijstelling van de eisen van de technische installaties.

Meer informatie kan u terugvinden op de volgende webpagina:

<https://www.onroerenderfgoed.be/de-renovatieverplichting>

Daarnaast wordt gewezen op de mogelijkheid om een Energie Audit te laten uitvoeren voor een beschermd gebouw en hiervoor een onderzoekspremie te bekomen:

<https://www.onroerenderfgoed.be/energieaudit-onroerend-erfgoed>

### **-Kunnen er zonnepanelen geplaatst worden op het gebouw?**

Het plaatsen van zonnepanelen kan toegelaten worden op beschermd erfgoed na het verkrijgen van een toelating. Het plaatsen van zonnepanelen heeft weliswaar een visuele impact op het gebouw, maar wordt voor het overige beschouwd als een reversibele ingreep die na verloop van tijd opnieuw ongedaan kan gemaakt worden. Wel worden er voorwaarden verbonden aan het plaatsen van zonnepanelen:

- De minst storende locatie moet gekozen worden voor de positionering op het dak om de impact op de beeldwaarde zoveel mogelijk te beperken, rekening houdende met de oriëntatie en het beoogde rendement.
- De dakconstructie moet voldoende draagkrachtig zijn om het bijkomend gewicht te kunnen dragen, zonder dat hieraan aanpassingen nodig zijn.
- De installatie moet geplaatst kunnen worden in opbouw waarbij de materiële waarde van de dakconstructie en het dakafwerkingsmateriaal behouden blijft.
- Het aantal zonnepanelen moet afgestemd zijn op het eigen verbruik binnen het gebouw.
- De zonnepanelen moeten volgens een zorgvuldig ontworpen legplan afgestemd zijn op de waardevolle architectuur van het dak, waarbij de panelen aaneengesloten worden geplaatst volgens een rechthoekig patroon met lijnen parallel aan de dakranden.
- De panelen moeten voldoende afstand houden ten opzichte van de randen van het dakvlak en onder de nok in functie van onderhoud en het plaatsen van leeflijnen. Bovendien zorgt dit ervoor dat het dakvlak voldoende afleesbaar behouden blijft.
- Voorzie egaal zwarte panelen met rondom een rand in dezelfde kleur.

- Heb aandacht voor de bijhorende apparatuur. Geef alle toestellen die bij het systeem horen een onopvallende plaats in het gebouw. Laat leidingen en kabels binnenshuis een route volgen die historisch waardevolle materialen en constructies ontziet of omzeilt. Verleg het kabeltracé om waardevolle interieurelementen te vermijden.
- Zoek bij de uitvoering steeds naar oplossingen op maat die uitgaan van maximaal behoud van de materiële waarde van het waardevol patrimonium.

- **Kunnen de bestaande ramen aangepast worden?**

De ramen hebben erfgoedwaarde en zijn te behouden, enkel wanneer onderzoek aantoont dat de ramen in het verleden reeds zijn vernieuwd kan een vervanging naar origineel model overwogen worden. Het 'afwegingskader Historisch schrijnwerk' van het agentschap Onroerend Erfgoed biedt een goede leidraad om de opties op vlak van herstel en verbetering te overwegen: <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/24102>

- Specifiek voor dit gebouw lijken op het eerste zicht achterzetramen (aan de binnenzijde geplaatst) een te overwegen optie. Op die manier kan het authentiek schrijnwerk en de beglazing behouden blijven en kan tegelijkertijd de energieprestatie verbeterd worden. Achterzetramen kunnen een hedendaagse en verfijnde vormgeving krijgen zodat hun visuele impact zo beperkt mogelijk wordt gehouden. Dit kan in een verdere fase meer in detail besproken worden.
- Specifiek voor de dubbelhoge glas-in-loodramen met maaswerk kan voorzetbeglazing – koud geplaatst in de dagopening – ook een oplossing bieden.

**Structurele ingrepen:**

De erfgoedwaarden van het gebouw komen tot stand in volgende erfgoedelementen en -kenmerken:

- Het uitzicht van de gevels: met hun indeling, geleiding, ritmering, materialisatie en buitenschrijnwerk.
- Het uitzicht van de daken: met hun vorm, typologie, dakafwerkingsmateriaal en dakelementen.
- De dragende structuren: dragende muren, houten vloerroosteringen, houten en/of metalen dakconstructies, keldergewelven en trappartijen.
- De indeling: originele plattegrond van een laat 19<sup>de</sup>-eeuws gemeentehuis.
- De ruimtelijkheid: vloeit voort uit de dragende structuur en indeling.
- Interieurelementen: schouwen, sierplafonds, lambriseringen, vloeren, binnenschrijnwerk en cultuurgoederen.

Op basis van een rondgang werd over deze erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken vanuit erfgoeddoelpunt (AOE en DSAM) een eerste inschatting gemaakt. Bijkomend onderzoek (materiaaltechnisch, bouwhistorisch,...) kan bijkomende inzichten verschaffen om een correcte beoordeling mogelijk te maken waaraan nieuwe ingrepen kunnen getoetst worden. Het is steeds aan de aanvrager die een aanpassing voorlegt om deze ook te motiveren op basis van voldoende materiaal.

- **Mogen er op de gelijkvloerse verdieping openingen gemaakt worden in enkele muren in functie van toekomstig gebruik?**

In principe kan het openwerken van de kleinere ruimtes niet toegestaan worden omdat dit een impact heeft op de dragende structuren, de indeling en de ruimtelijkheid. In de totaliteit van een ontwerp kunnen wel beperkte doorbrekingen overwogen worden indien deze noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebouw met een programma dat afgestemd is op de eigenheid ervan. Met andere woorden: er moet een programmatie gezocht worden die afgestemd is op de eigenheid van het gebouw, als daarbij beperkte aanpassingen nodig zijn om dit mogelijk te maken kan dit in de totaliteit van het voorstel overwogen worden.

- **Mag de huidige vloer op de gelijkvloerse verdieping vervangen worden zodat de vloerplaat geïsoleerd kan worden en er vloerverwarming kan toegepast worden?**

Eerst moet onderzocht worden of de huidige vloertegels tot de originele of een latere bouwphase behoren. Als de vloertegels geen erfgoedwaarde hebben kan overwogen worden om deze te verwijderen en te vervangen door een nieuwe vloerafwerking die zich integreert binnen de beschermde context. Van zodra er ingrepen in de bodem worden voorzien zal ook de archeologieregelgeving van toepassing zijn: er kan een plan van aanpak gevraagd worden over hoe met archeologie wordt omgegaan tijdens de werken. Neem hierover contact op met het agentschap Onroerend Erfgoed: [Info@onroerenderfgoed.be](mailto:Info@onroerenderfgoed.be)

- **Kan de valse wand tussen A01.20 en A01.21 verwijderd worden op de eerste verdieping?**

Aangezien de lambrisering die zich voor deze wand bevindt asbesthoudend is (en dus een latere aanpassing betreft) kan er akkoord gegaan worden met het creëren van een beperkte doorbreking, naar analogie met de ruimte aan de andere zijde van de gang. Dit op voorwaarde dat er gewerkt wordt met een verlaagde balk en behoud van een muurpenant aan weerszijden van de opening, zodat het plafondveld logisch afleesbaar kan behouden blijven.

- **Kan de huidige vloer tussen niveau 0 en +1 vervangen worden door een andere zodat de vloer geïsoleerd kan worden en er droogbouwvloerverwarming kan voorzien worden?**

Het behoud van de dragende vloerconstructie moet in ieder geval het uitgangspunt vormen. Gezien de rijke interieurafwerking op de eerste verdieping kan een ophoging van het vloerpakket echter niet toegestaan worden. Dit wegens problematische aansluitingen die daardoor ontstaan ter hoogte van de schouwmantel, het binnenschrijnwerk en trappen.

- **Kan de huidige vloer tussen niveau +1 en +2 vervangen worden door een andere zodat de vloer geïsoleerd kan worden en er droogbouwvloerverwarming kan voorzien worden?**

Het behoud van de dragende vloerconstructie moet in ieder geval het uitgangspunt vormen. De onderliggende bevloering is afgedekt waardoor de erfgoedwaarde op dit moment niet gekend is. Hier kan de vloerpas eventueel wel verhoogd worden op voorwaarde dat nieuwe aansluitingen t.h.v. de schouwmantel en trappartijen op een zorgvuldige manier worden vormgegeven.

- **Mag de vloer van niveau +3 verwijderd worden zodat niveau +2 en +3 opnieuw één geheel worden?**

De toevoeging van een vloer tussen de tweede verdieping en het gewelf betreft een latere aanpassing in het gebouw zonder erfgoedwaarde. Bijgevolg kan er akkoord gegaan worden met het verwijderen van dit vloerniveau zodat de oorspronkelijke ruimtelijkheid kan hersteld worden.

- **Mogen alle tussenwanden op niveau +2 verwijderd worden?** De tussenwanden die zich op dit niveau bevinden (m.u.v. de zone van de traphal en aanpalende ruimte) dateren van een latere bouwphase zonder erfgoedwaarde. Daarom kan deze inrichting verwijderd worden vanuit erfgoedpunt.

**Brandweer en integrale toegankelijkheid:**

Bij de beoordeling van een herbestemmingsvoorstel zal vanuit erfgoedpunt mee nagedacht worden over ingrepen die noodzakelijk zijn op vlak van brandveiligheid en integrale toegankelijkheid. Van zodra er duidelijkheid is over de eisen die vanuit deze regelgevingen worden opgelegd kan dit verder besproken worden. Daarbij worden volgende principes gehanteerd:

- Het programma moet afgestemd worden op de letterlijke en figuurlijke draagkracht van het gebouw. Ingrepen die noodzakelijk zijn om een programma mogelijk te maken moeten steeds zoveel mogelijk afgestemd zijn op de erfgoedwaarden, erfgoedelementen en erfgoedkenmerken van een pand.
- Wanneer duidelijk wordt dat een programma de draagkracht overschrijdt, kan dit aanleiding geven tot een ongunstig advies vanuit erfgoedpunt.
- Het voorzien van een tweede evacuatietrapp en/of liftkern kan zeker onderzocht worden, maar verder bouwhistorisch en materiaal-technisch onderzoek moet uitwijzen waar deze ingreep het minste impact heeft op de erfgoedwaarde. Dit onderzoek zal deel uitmaken van de ontwerpvoering.
- Deze ingreep zal steeds ten opzichte van de totaliteit van het ontwerp beoordeeld worden. Ook de ontsluitingsmogelijkheden die hiermee gepaard gaan, zullen hierop een impact hebben, meer bepaald: het beter en breder toegankelijk maken van een gebouw komt ook de erfgoedwaarde en beleving ten goede.
- Voor de volledigheid wordt meegegeven dat alle eisen inzake brandveiligheid op voorhand in kaart moeten gebracht worden, zodat hiermee van bij het begin rekening kan gehouden worden in het erfgoedadvies.

**Meubilair en andere roerende goederen:** Roerende goederen zijn mee beschermd als we die als cultuurgoederen erkennen. Dit kan ofwel door opname als dusdanig in het beschermingsbesluit (enkel bij recente besluiten dus hier niet van toepassing) of door opname in een beheerplan. Op vandaag is er geen goedgekeurd beheerplan voor dit monument. Daardoor is er geen duidelijkheid welke items effectief als cultuurgoed erkend worden (en daardoor ook mee premiegerechtigd zijn in geval van herstellingswerken). Vooraleer er een uitspraak over deze roerende goederen kan gebeuren

(zowel rond behoud in situ als rond premiegerechtigdheid) moet eerst de oefening rond cultuurgoederen gemaakt worden. Daarbij wordt per item gekeken of het voldoet aan de richtlijn rond cultuurgoederen. Een voorstel van lijst wordt dan voorgelegd bij het agentschap Onroerend Erfgoed dat daarop feedback geeft waarna ze effectief kunnen erkend worden door opname in een beheerplan. Mocht de opmaak van een beheerplan niet meteen gepland zijn kan de oefening uiteraard al gemaakt worden in afwachting van een latere erkenning. Zo is er op korte termijn al duidelijkheid over het statuut.

Meer informatie is te vinden op deze webpagina: <https://www.onroerenderfgoed.be/werken-aan-cultuurgoederen-en-topstukken-een-beschermde-site>

#### **Overige vragen en aandachtspunten:**

- **Kan men voor het integreren van technieken tijdelijk bepaalde afwerkingen wegnemen en deze nadien terug plaatsen met respect voor de originele toestand?** Voor alle ingrepen in het gebouw geldt dat er een maximaal behoud vooropgesteld wordt van waardevolle elementen en afwerkingen. Tegelijkertijd zal er bekeken worden op welke manier het gebouw toekomstbestendig kan gemaakt worden en zal er op bepaalde plekken ook ingegrepen worden op het gebouw. Zonder concreet voorstel dat in totaliteit kan beoordeeld worden is het momenteel onmogelijk bepaalde zaken al te adviseren. Maar in overleg kan in een verdere fase wel bekeken worden welke technieken mogelijk zijn en hoe die best in het gebouw geïntegreerd kunnen worden.

- **Zullen wij als gebruiker verder geïnformeerd worden met de nodige documenten en/of adviezen voor het goede beheer van het gebouw?** Het is de verantwoordelijkheid van de zakelijkrechthouder om een beschermd goed te beheren en onderhouden als een goede huisvader. Hiervoor geldt de instandhoudings- en onderhoudsplicht. Met andere woorden zal het Agentschap hierin geen begeleidende rol opnemen, maar zal er wel over gewaakt worden dat aan deze principes wordt voldaan. Als dit niet zo zou zijn kan hiertegen opgetreden worden vanuit een handhavende rol. Het goede beheer van het goed is dus een essentieel onderdeel van de toekomstvisie en moet in de haalbaarheid van een voorstel van bij het begin worden meegenomen.

**De Stad vraagt in dit kader aan de erfpachter lid te worden van Monumentenwacht.**

- **Is er een rapportageverplichting en/of andere administratieve vereisten voor de gebruiker?** Vanuit de erfgoedregelgeving is die er niet op vlak van rapportage.

- **Zijn er subsidies te verkrijgen voor de benodigde werken?** Het agentschap Onroerend Erfgoed voorziet verschillende vormen van financiële ondersteuning voor beschermd erfgoed. De informatie hieromtrent is terug te vinden op deze webpagina: <https://www.onroerenderfgoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen>

- **Zijn er subsidies te verkrijgen voor de benodigde werken ifv de nieuwe invulling van het gebouw?** enkel onderzoekspremies: <https://www.onroerenderfgoed.be/onderzoekspremie>

- Ingrepen voor het behoud en/of herwaardering van erfgoedelementen en -kenmerken komen in aanmerking voor een erfgoedpremie. U kan als erfpachter jaarlijks per bescherming een erfgoedpremie via standaardprocedure aanvragen. Er zijn ook erfgoedpremies via oproep. Meer informatie over de financiële ondersteuning vindt u op onze website. U kan digitaal de richtlijn betoelaagbaarheid raadplegen.

2. Vragen m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften:  
/

3. Vragen m.b.t. toegankelijkheid:

Voor advies over toegankelijkheid kan je contact opnemen met de  
Toegankelijkheidsambtenaar van de Stad Gent: Bart Vermandere  
[bart.vermandere@stad.gent](mailto:bart.vermandere@stad.gent) +32 473 81 53 50

4. Andere vragen:

Er zijn geen aanwijzingen van aanwezigheid **septische put / regenwaterput**.