

Bijlage 3. Behandeling van de adviezen en bezwaren bij het ministerieel besluit tot definitieve bescherming als monument van de nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912 in Gent

Provincie: Oost-Vlaanderen

Gemeente: Gent, 15de afdeling, sectie F

Objectnummer: 4.01/44021/1441.1

Dossiernummer: 4.001/44021/120.1

Omschrijving:

Nijverheidsschool en lagere school uit 1857-1912, Lindenlei 38

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden:

Brussel,

30 NOV. 2017

De Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed,



Geert BOURGEOIS

1. Adviezen uitgebracht voorafgaand aan de voorlopige bescherming

1.1. Adviezen uitgebracht door de departementen en agentschappen van de beleidsdomeinen Omgeving, MOW en LV

1.1.1. Beleidsdomein Ruimte Vlaanderen

Het advies werd gevraagd op 31 maart 2017.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.2. Beleidsdomein Leefmilieu, Natuur en Energie

Het advies werd gevraagd op 31 maart 2017.

Het agentschap Natuur en Bos (ANB) bracht op 19 april 2017 een gunstig advies uit over deze bescherming ("*Geen specifieke opmerkingen vanuit ANB. Dit advies geldt onverminderd de verplichtingen inzake instandhoudingsdoelstellingen die gelden in hoofde van een administratieve overheid overeenkomstig artikel 36ter, §1 en §2 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.*") Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.3. Beleidsdomein Mobiliteit en Openbare Werken

Het advies werd gevraagd op 31 maart 2017.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.1.4. Beleidsdomein Landbouw en Visserij

Het advies werd gevraagd op 31 maart 2017.

Het departement noch de agentschappen brachten advies uit over de bescherming van het onroerend goed. In uitvoering van artikel 6.1.3 van het Onroerenderfgoeddecreet zijn de adviezen gunstig.

Conclusie: het advies heeft geen invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit.

1.2. Advies uitgebracht door de betrokken gemeente Gent

Het advies werd gevraagd op 31 maart 2017.

Gemeente Gent

Het college van Burgemeester en Schepenen bracht op 27 april 2017 een gunstig advies uit over deze bescherming. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

Omschrijving van het advies van de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning: *"Het lijkt me wel nog nodig om in dit besluit, onder de rubriek "ruimtelijke ordening", reeds te vermelden dat het perceel is opgenomen in het RUP stedelijk wonen dat momenteel in procedure is. De definitieve goedkeuring van dit RUP stedelijk wonen wordt verwacht in september 2017."*

Omschrijving van het advies van de Dienst Monumentenzorg en Architectuur:

"Het beschermingsdossier voor de Nijverheidsschool gelegen langs de Lindenlei werd voorafgaandelijk besproken met de Dienst Monumentenzorg en Architectuur. De dienst kan akkoord gaan met de voorgestelde bescherming maar betreurt dat de 19de-eeuwse zaal voor stoommachines niet uitdrukkelijk werd aangeduid als een te behouden volume. De zaal biedt immers mogelijkheden voor een ruime keuze aan herbestemmingen en hypothekeert niet noodzakelijk nieuwe ontwikkelingen op het terrein in de zone van de te verwijderen prefabbricaviljoenen. Nieuwbouw op deze zone van de site vergt sowieso voldoende afstand ten opzichte van de beschermde vleugels en zou alsnog kunnen aansluiten op de stoommachinezaal. De beheersdoelstelling voor deze zaal wordt omschreven als "Het behoud ervan is wenselijk maar verwijdering of wijziging ervan is mogelijk, evenals nieuwbouw (waarvan de schaal is afgestemd op die van de bestaande bebouwing van de site), .". De Dienst Monumentenzorg en Architectuur stelt voor deze beheersdoelstelling te formuleren als "Het behoud ervan is wenselijk maar wijziging ervan is mogelijk." zodat de wens tot behoud duidelijker wordt vooropgesteld maar meer uitgebreide aanpassingen voor een herbestemming mogelijk blijven.

De Dienst Monumentenzorg en Architectuur kan akkoord gaan met de beheersdoelstellingen voor de gedecoreerde bakstenen muur aan de Lindenlei. Ook hierbij wordt het behoud als wenselijk omschreven maar verwijdering of wijziging ervan mogelijk gemaakt. De muur vormt weliswaar een beeldbepalend onderdeel van het midden 20ste-eeuwse gebruik van de site maar hypothekeert hoogstwaarschijnlijk wel een kwalitatieve ruimtelijke en architecturale ontwikkeling van het achterliggende terrein. Het opnemen van de mogelijkheid van sloop van deze muur stemt overeen met de voorafgaandelijk besproken visie voor dit dossier."

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Onder "2.4.2. Ruimtelijke Ordening" werd in de tekst toegevoegd dat het perceel opgenomen is in het RUP stedelijk wonen dat momenteel in procedure is en dat de definitieve goedkeuring van dit RUP Stedelijk Wonen verwacht wordt in september 2017. De verwijzing in voetnoot hiernaar werd verwijderd.

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- Onder Art. 3., 2° werd de beheersdoelstelling van de 19de-eeuwse zaal voor stoommachines aangepast tot: "Het behoud ervan is wenselijk maar wijziging ervan is mogelijk".

1.3. Advies uitgebracht door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE)

Het advies werd gevraagd op 31 maart 2017.

De VCOE bracht op 22 mei 2017 een gunstig advies uit over de bescherming van het onroerend goed. Het advies maakt integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Behandeling van het advies:

- De commissie vraagt om aan de fotoregistratie een grondplan toe te voegen waarop de delen van het complex worden aangeduid die uitgesloten zijn van de bescherming.
Antwoord: in de fotoregistratie bij het ministerieel besluit mogen enkel de te beschermen delen met erfgoedwaarde worden opgenomen. Voor een grondplan van de andere delen wordt verwezen naar foto 6 in de fotobijlage van het inhoudelijke dossier. De gevraagde aanpassing werd niet doorgevoerd.
- De commissie vraagt om de uitsluiting van de twintigste-eeuwse ingrepen en toevoegingen duidelijker in beeld te brengen (door verwijzing naar een grondplan en foto's) en de afweging tot uitsluiting van de bescherming verder te onderbouwen en motiveren.
Antwoord: de gevraagde aanpassing werd doorgevoerd in het inhoudelijk dossier. In het ministerieel besluit mogen enkel de te beschermen delen met erfgoedwaarde worden opgenomen.
- De commissie vraagt om in artikel 2 van het ministerieel besluit de bewaarde parketvloer toe te voegen aan de beschrijving van de bibliotheek.
Antwoord: de gevraagde aanpassing werd doorgevoerd.

Conclusie: het advies heeft invloed op het inhoudelijk dossier en het ministerieel besluit. Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Onder 2.3. werd de uitsluiting van de twintigste-eeuwse ingrepen en toevoegingen duidelijker in beeld gebracht door verwijzing naar een grondplan en foto's, en de afweging tot uitsluiting van de bescherming werd verder onderbouwd en gemotiveerd. In de fotobijlage bij het inhoudelijk dossier werden de grondplannen van het complex (foto 6 en 18) voor de duidelijkheid noordelijk georiënteerd (met toevoeging van noordpijl) en er werden drie foto's toegevoegd van twintigste-eeuwse ingrepen die uitgesloten zijn van de bescherming (zie fotobijlage 23-25).

Het ministerieel besluit werd als volgt aangepast:

- In artikel 2 §2 werd de parketvloer toegevoegd aan de beschrijving van de bibliotheek.

2. Adviezen en bezwaren uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming

Openbaar onderzoek en hoorrecht

Gemeente Gent organiseerde het openbaar onderzoek van 31 juli tot en met 29 augustus 2017. Het proces-verbaal dat de gemeente opstelde over het openbaar onderzoek en de bezwaren maken integraal deel uit van het beschermingsdossier.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend. Dit wordt behandeld. Omwille van privacy-redenen is het bezwaar anoniem opgenomen in dit document. Het beschermingsdossier bevat een overzicht van het bezwaar en de gegevens van de bezwaarindiener.

Bezwaar uitgebracht tijdens het openbaar onderzoek:

Dit bezwaarschrift werd bij de gemeente ontvangen op 28 augustus 2017.

"1. [De bezwaarindiener] heeft als doelstelling het domein te verkopen. Reeds enige tijd wordt het pand niet meer voor onderwijsdoeleinden gebruikt. De belangrijkste reden is de ongeschiktheid van de gebouwen omwille van de brandveiligheid. Het ontbreekt de gebouwen aan voldoende vluchtwegen. Er is geen doorgang voor de brandweer naar de centrale binnenplaats. De houten roostering van het voormalig begijnhof leidt tot een verhoogd risico. De keuze tot verkoop is bevestigd in het recent gefinaliseerde integraalplan van de Scholengroep Gent.

De integraalplannen bieden een kader voor de toekomstige ontwikkelingen over een periode van tien tot vijftien jaar, waarbij men het verband legt tussen pedagogische en strategische keuzes, onderwijsvernieuwing en schoolinfrastructuur.

[De bezwaarindiener] wenst op korte termijn een studieopdracht uit te schrijven die de gebiedsontwikkeling van de site zal evalueren. [De bezwaarindiener] hoopt uit de verkoop voldoende opbrengsten te genereren die noodzakelijk zijn voor ingrijpende renovatieprojecten. Het is een algemeen gegeven dat onderwijs aan voldoende middelen ontbreekt om het bestaande patrimonium in stand te houden."

Antwoord:

Dit betreft geen bezwaar maar een vaststelling, waarvan akte wordt genomen.

"2. In het beschermingsdossier steekt een **overzichtsplan met aanduiding van de beoordeling van de verschillende delen**. Het plan dat als basis hiervoor diende komt uit de haalbaarheidsstudie die SumProject in 2012 in opdracht van [De bezwaarindiener] heeft opgemaakt, en werd door ons aan Onroerend Erfgoed doorgegeven. **De bron (haalbaarheidsstudie) wordt hier niet vermeld: KTA Lindenlei, Haalbaarheidsstudie in opdracht van [De bezwaarindiener], SumProject, Waterloolaan 90,1000 Brussel, Coupure Rechts 164B, 9000 Gent.**"

Antwoord:

Deze bron werd niet vermeld omdat op deze kaart verschillende wijzigingen werden aangebracht. Er wordt een bronverwijzing voor de oorspronkelijke kaart toegevoegd aan de fotobijlage van het inhoudelijk dossier.

"3. **Het perceel wordt in zijn geheel beschermd.**

- Wij schatten in dat de bescherming van het volledige perceel, in de plaats van enkel de waardevolle gebouwen, de ontwikkelingsmogelijkheden van deze site zal hypothekeren.
- Met name hadden wij graag de mogelijkheid behouden om stukken van de site af te splitsen en apart te verkopen, zoals bijvoorbeeld het stuk met de asbesthoudende paviljoenen.
- Deze asbesthoudende paviljoenen moeten in elk geval gesloopt worden. Voor dit stuk zijn verschillende oplossingen denkbaar.
- Veel hangt hierbij af van welke bestemming deze gronden in het toekomstig RUP zullen krijgen, en wat de stedenbouwkundige voorschriften zullen zijn. In het dossier lezen we dat het RUP stedelijk wonen binnenkort goedgekeurd wordt.
 - O Wij veronderstellen dat er bij de opmaak van het RUP overleg geweest is tussen de stad en Onroerend Erfgoed;
 - O Overleg met [De bezwaarindiener] is er, behoudens vergissing van mijnentwege, niet geweest.
 - O In dat opzicht valt te betreuren dat het RUP stedelijk wonen voor het betreffende deelgebied ondanks herhaalde pogingen niet kan geraadpleegd worden via de website van de Stad Gent;
- De beslissing om het volledige perceel in zijn huidige vorm te beschermen wordt in het dossier ons inziens onvoldoende onderbouwd:
 - O De plannen die de kadastrale mutaties weergeven tonen aan dat de site in de loop van zijn geschiedenis verschillende vormen heeft aangenomen;
 - Het perceel heeft verschillende opsplitsingen en samenvoegingen gekend;

O Er wordt geen specifieke reden opgegeven waarom deze bepaalde afbakening wordt gekozen, en geen andere, voor de bescherming.

- ***Wij hadden liever gezien dat specifieke gebouwen of elementen ervan werden beschermd, dan het perceel in zijn totaliteit.***
- *Ons inziens is het niet nodig om de gehele site te beschermen om ervoor te zorgen dat er een afweging zal worden gemaakt van de impact van toekomstige ingrepen ten opzichte van de totaliteit. Deze afweging, met respect voor de erfgoedwaarden, behoort in de eerste plaats tot de verantwoordelijkheid van de ontwerper. Daarnaast is er sowieso bij elke vergunningsaanvraag voor ingrepen op of naast de site, een beoordeling door de stedenbouwkundig ambtenaar en Onroerend erfgoed vereist.*
- *Sporen in de ondergrond zullen aan het licht komen tijdens het archeologisch onderzoek dat voorafgaand aan elke ingreep zal moeten gebeuren.*
- *De bescherming van specifieke gebouwen, gebouwdelen of elementen ervan, in de plaats van de volledige site, biedt ons meer mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling en geeft meer ruimte aan de creativiteit van de ontwerpers.*
- *Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat, indien de mogelijkheden voor ontwikkeling te veel beperkt worden, de gebouwen leeg zullen blijven staan, en daar is niemand mee gebaat."*

Antwoord:

De gekozen afbakening wordt in het beschermingsdossier inhoudelijk gemotiveerd: *"Omwille van de typologische eenheid en de ensemblewaarde van het voormalige klooster en 19de-eeuwse schoolcomplex met binnenplaatsen, wordt het volledige perceel voorgesteld voor bescherming als monument".* Bovendien wordt duidelijk aangegeven welke gebouwen binnen deze afbakening weinig of geen erfgoedwaarde hebben: in het ministerieel besluit zijn deze gebouwen niet opgenomen bij de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken (art. 2. §2) en bij de beheersdoelstellingen (art. 3., 2°) wordt aangegeven dat deze gebouwen kunnen gewijzigd of gesloopt worden. De mogelijkheid om stukken van de site af te splitsen en apart te verkopen wordt niet onmogelijk gemaakt of bemoeilijkt door een bescherming van het volledige perceel.

Voor het RUP Stedelijk Wonen volgt de administratie de gangbare, wettelijk bepaalde procedure. In het inhoudelijk dossier werd bij 2.4.2 Ruimtelijke Ordening, toegevoegd dat RUP 167 Stedelijk Wonen van kracht is. De verwijzing naar BPA 116 Binnenstad – deel Coupure werd verwijderd omdat dit BPA vervalt door het nieuwe RUP.

"4. De bescherming van de gevel ten westen van de binnenplaats, hypothekeert in hoge mate de ontsluiting van het project.

- *Zie Ontwerp van Ministerieel Besluit Art.3, op pagina 5 en 6, bij de beheersdoelstellingen (...)*
- *Deze mogelijkheid tot ontsluiting is belangrijk om verschillende functies met afzonderlijke eigenaars of gebruikers te kunnen realiseren;*
- *We verwijzen hierbij specifiek naar de regelgeving inzake brandveiligheid die oplegt dat bij een gebouw van meer dan één bouwlaag, van elk project een beglaasde gevel waarlangs evacuatie mogelijk is met een brandweerwagen moet kunnen bereikt worden;*
- *Bij de opmaak van het integraalplan voor de scholengroep waartoe deze site behoort, werden verschillende scenario's voorgesteld waarin de ontsluiting van de binnenkoer langs de westzijde werd voorzien.*
- *We zouden de ontsluitingsmogelijkheid langs de Westzijde dan ook graag willen behouden."*

Antwoord:

De gevel ten westen van de binnenplaats is in eenzelfde architectuur opgetrokken als de andere gevels van die binnenplaats wat het geheel een hoge ensemblewaarde verleent. Deze erfgoedwaarde wordt ook niet betwist door de eigenaar. Om een eventuele herbestemming niet te hypothekeren wordt echter aan de beheersdoelstellingen toegevoegd dat omwille van brandveiligheid en ontsluiting de twee middelste traveeën op de begane grond mogen vervangen worden door één doorgang, tussen de te behouden steunberen. Bij voorkeur behoudt deze doorgang de afmetingen van de twee bestaande raamopeningen met tussenliggende penant.

"5. De eis dat het oorlogsmonument op de huidige plaats moet behouden blijven verhindert de ontsluiting via de westzijde.

- *Ons inziens kan de verwevenheid met de school perfect behouden blijven wanneer we het monument naar een andere plaats verhuizen;*
- *De nieuwe plaats kan in overleg met onroerend erfgoed gekozen worden;*
- *We zouden met de mogelijkheid om het monument te verplaatsen de ontsluiting van de binnenkoer willen vrijwaren.*

Antwoord:

Om een eventuele herbestemming niet te hypothekeren wordt aan de beheersdoelstellingen toegevoegd dat het oorlogsgedenkteken omwille van brandveiligheid en ontsluiting oost- of westwaarts mag verplaatst worden op de binnenplaats, op voorwaarde dat het langs alle zijden zichtbaar blijft.

"6. De bescherming van het interieur zal zwaar wegen op de toekomstige ontwikkeling.

- *Zie bij beheersdoelstellingen in het Ontwerp van Ministerieel Besluit: (.)*
- *Hier wordt het behoud van de indeling van de bewaarde schoolgebouwen ca 1912 vooropgesteld;*
- *De bescherming van het aspect 'historische school' zal zwaar wegen op een toekomstige invulling van het gebouw, zeker als de dragende muren en gangen behouden moeten blijven, waardoor er weinig speelruimte overblijft bij de inrichting van de ruimtes.*
- *De vraag blijft dan welke functie het pand nog kan krijgen: een schoolfunctie lijkt door de brandweernormen uitgesloten, een woonfunctie zou kunnen, maar door het bewaren van de gangen en de klassen, zijn de oppervlaktes minder efficiënt in te delen,...*
- *Problematiek van de houten vloeren:*
O In de aangehaalde passage wordt gesteld dat de waardevolle interieurinrichting en -afwerking bij voorkeur zoveel mogelijk behouden moeten worden (binnenschrijnwerk, vloeren, bepleistering en dergelijke);
O Ons inziens betekent dit dat het behoud ervan niet verplicht is. Wij hadden hier graag de bevestiging van gekregen;
O Indien de houten vloeren niet vervangen mogen worden door bijvoorbeeld een betonvloer (genre balken en potten), zal ook dit een hypotheek leggen op een toekomstige invulling: houten vloeren hebben een relatief klein draagvermogen en zijn niet ontworpen volgens de huidige normen. Daarnaast voldoen zij vaak ook niet aan de geldende brand- en geluidsnormen. Een vervanging door een 'hedendaags' materiaal kan hiervoor een oplossing zijn."

Antwoord:

Het behoud van de bewaarde indeling impliceert niet dat bijvoorbeeld een klaslokaal niet kan opgesplitst worden in kleinere lokalen. Bovendien zijn er al heel wat geslaagde voorbeelden van beschermde schoolgebouwen die een woonfunctie kregen en de bewaarde indeling behielden.

Wat de impact van de bescherming op de herbestemming betreft, wordt opgemerkt dat het bezwaar tegen het verplicht behoud van de houten vloeren ongegrond is. In het

ministerieel besluit (art. 3, 4°) staat: "De waardevolle interieurinrichting en –afwerking wordt bij voorkeur zoveel mogelijk behouden (binnenschrijnwerk, vloeren, bepleistering en dergelijke)." Dit is een aanbeveling en geen verplichting. De houten vloeren worden ook niet vermeld bij de erfgoedelementen en erfgoedkenmerken in het ministerieel besluit (art. 2. §2) met uitzondering van de parketvloer in de bibliotheek.

"7. In het algemeen wordt gevreesd dat de bescherming van de gebouwen een grote negatieve impact zal hebben op de verkoopprijs van het domein.

- *Wij hebben informeel de campus ook eens voorgelegd aan een bouwpromotor. Die vindt het 'een mooi pand met een mooie ligging', maar 'Helaas zijn er héél véél eisen van erfgoed met betrekking tot behoud zodat op deze manier er teveel inspraak zal zijn... teveel inspraak kan leiden tot verval van wat beoogd wordt!' Tussen de lijnen door kan men lezen dat promotoren niet snel geneigd zullen zijn om veel geld op tafel te leggen voor dit gebouw.*
- **Wij zijn dan ook van mening dat, in de mate van het mogelijke, de kansen op een nieuwe invulling van het gebouw maximaal benut zouden moeten kunnen worden, dit door een aanpassing van de indeling toe te laten, houten vloeren te vervangen door betonvloeren,..."**

Antwoord:

Dit bezwaar tegen de vermeende waardevermindering van het onroerend goed wordt niet onderbouwd. Er is geen bewijs dat een bescherming als monument een negatieve impact op de verkoopprijs van gebouwen heeft. Bovendien opent een bescherming als monument ook de mogelijkheid tot financiële ondersteuning en biedt het bredere mogelijkheden naar herbestemming.

Voor de aanpassing van de indeling van het gebouw en de houten vloeren wordt verwezen naar de behandeling van bezwaar 6.

"8. Ten slotte betreuren wij dat het openbaar onderzoek tijdens de schoolvakantie werd gehouden. Het openbaar onderzoek heeft daardoor heel wat betrokkenen niet bereikt. Gezien de gangbare verlofperiodes in het onderwijs, maakt dit ook de periode om te reageren in de praktijk wel heel erg kort."

Antwoord:

Van deze opmerking wordt akte genomen.

3. Conclusie

De uitgebrachte adviezen en bezwaren **uitgebracht na de voorlopige bescherming en voorafgaand aan de definitieve bescherming** hebben invloed op het inhoudelijk dossier en het beschermingsbesluit.

Het inhoudelijk dossier werd als volgt aangepast:

- Bij 2.4.2 Ruimtelijke Ordening werd toegevoegd dat RUP 167 Stedelijk Wonen van kracht is. De verwijzing naar BPA 116 Binnenstad – deel Coupure werd verwijderd omdat dit BPA vervalt door het nieuwe RUP.
- Er werd een bronverwijzing voor de oorspronkelijke kaart toegevoegd aan de fotobijlage (nummer 18) van het inhoudelijk dossier.

Het beschermingsbesluit werd als volgt aangepast:

- Om een eventuele herbestemming niet te hypothekeren werd aan de beheersdoelstellingen toegevoegd dat omwille van brandveiligheid en ontsluiting de twee middelste traveeën op de begane grond van de gevel ten westen van de binnenplaats mogen vervangen worden door één doorgang, tussen de te behouden

steunberen. Bij voorkeur behoudt deze doorgang de afmetingen van de twee bestaande raamopeningen met tussenliggende penant

- Om een eventuele herbestemming niet te hypothekeren werd aan de beheersdoelstellingen toegevoegd dat het oorlogsgedenkteken omwille van brandveiligheid en ontsluiting oost- of westwaarts mag verplaatst worden op de binnenplaats, op voorwaarde dat het langs alle zijden zichtbaar blijft.