

'BEHOUD DOOR ONTWIKKELING'
Afwegingen tussen bouwkundig erfgoed en stadsvernieuwing
Studiedag 24 oktober 2008 – Thermae Palace Oostende

Workshop 1 Thema 1 : Instrumentaria voor Behoud door Ontwikkeling

Gespreksleiders : Pieter-Jan Defoort & Maarten Liefoghe

Verslaggever: Ines Monteny

Kan een gemeente een erfgoedbeleid voeren? Zo ja, wat en hoe ?

- Hoe wordt erfgoed gedefinieerd ?
- Wat wordt beschermd : - behoud door ontwikkeling
- slopen onder randvoorwaarden ?

Werkinstrumenten :

- via het vergunningenbeleid : hoe communiceren ?
- stedelijke verordeningen : randvoorwaarden bepalen
- thematische of gebiedsdekkende ruimtelijke uitvoeringsplannen

De voorwaarden van het tussentijds vergunningsbeleid, die in Oostende wordt gevoerd aan de hand van het Algemeen Villaplan 'Actieplan Bouwkundig Erfgoed', worden kort gedeut. Hierbij wordt niet alleen rekening gehouden met de intrinsieke waarde van het pand maar ook de locuswaarde. Momenteel wordt er veeleer vanuit stedenbouw gekeken naar erfgoed. Wellicht zijn er andere wijzen van inventarisering.

Het instrumentenkader wordt hier aangegeven maar even belangrijk zijn het toepassingsgebied en de maatregelen die worden aangewend om een erfgoedbeleid te voeren.

Hiervoor is een ruim draagvlak nodig en is het vergroten van de sensibilisatie belangrijk. De vraag stelt zich hoe het ontwerp onderzoek in de praktijk wordt geïmplementeerd.

Het programma beperken kan de prijs beïnvloeden. Er is duidelijk een verschil tussen het behoud en het vermenigvuldigen van de waarde van het pand. Bovendien moet men de potentiële waarde van het pand niet overdrijven. Een ongebreideld vermenigvuldigen van appartementen zal een serieuze impact op de ruimtelijke ordening hebben in de toekomst.

Het financieel aspect zal uiteraard voor de burgers een belangrijke rol spelen. Wil men het publiek meekrijgen in dit verhaal zal daar iets tegenover moeten staan. Er wordt verwezen naar reeds bestaande subsidies voor gevelrenovatie.

Ook de investering die nodig zal zijn om dergelijke erfgoedpanden in de toekomst aan te passen aan alle energiesparende normen is een wel te overwegen aandachtspunt. Het is duidelijk dat erfgoedzorg niet alleen volstaat. De maatschappelijk betaalbaarheid is minstens even belangrijk.

Momenteel is er enkel sprake van een beperkte lokale regelgeving, wellicht is het aangewezen dat een algemene regelgeving vanuit de hogere overheid wordt opgelegd. In het voorontwerp van het nieuw Decreet Ruimtelijke Ordening zou worden bepaald dat een pand die op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed is opgenomen, pas kan gesloopt worden na een onroerend erfgoedtoets.

Er is enig spanningsveld vanuit de privé-sector. Hierbij is het belangrijk dat de gemeente definieert wat ze wil behouden. Er wordt gesuggereerd dat een kwaliteitsplan of een beleidsplan, waarin de identiteit wordt vastgesteld, een beter instrument zou kunnen zijn dan een ruimtelijke uitvoeringsplan of een verordening.

Hoe wordt juridisch omgegaan met het advies van de adviescommissie, vermits de Vlaamse regering de adviesorganen decretaal heeft vastgelegd ?

De adviescommissie en het gemeenteraadsbesluit houdende de vaststelling van het Algemeen Villaplan 'Actieplan Bouwkundig Erfgoed' zijn samen een goede juridische basis.

Deze adviescommissie is een instrument van het vergunningenbeleid waarmee moet rekening worden gehouden. Indien het College van Burgemeester en Schepenen hiervan wil afwijken moet dit grondig gemotiveerd worden. Dit geldt eveneens voor de Deputatie van de Provincieraad in de beroepsprocedure.

Gelet op de decretaal vastgelegde vergunningprocedures is het uiteraard aangewezen om het project voor het indienen van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning, door te praten met de bevoegde ambtenaren en de adviescommissie.

De mentaliteit van de mensen moet ook als een instrumentarium worden gezien. Een vermelding op de inventaris Bouwkundig Erfgoed kan een meerwaarde betekenen.

In gans dit verhaal is de rechtszekerheid van de burger een belangrijk aandachtspunt.

Er wordt beweerd dat de eigenaars niet worden geïnformeerd over de mogelijke gevolgen van deze inventaris. In Oostende worden deze gegevens wel degelijk vermeld in de stedenbouwkundige inlichtingen die aan de notarissen worden verstrekt.

Workshop 1 Thema 2 : Hergebruik en herbestemming

- gespreksleiders : Pieter Uyttenhove en Sara Vermeulen

- verslaggever : Els Van Meerbeek

De markt van hergebruik/herbestemming wordt vooral gestuurd door promotoren en ontwikkelaars, in mindere mate door particulieren of overheid. Is er minder vraag vanuit privé/particulier of zijn er andere verklaringen?

De deelnemers aan het gesprek zien hiervoor vooral economische verklaringen: particulieren hebben in verhouding tot promotoren simpelweg te weinig middelen. Daarbij wordt opgemerkt dat veel jongeren uit Oostende wegtrekken, bijvoorbeeld naar Zandvoorde.

Ook de overheid/de stad laat zich relatief weinig zien op herbestemmingsmarkt.

Dit wordt genuanceerd tijdens het gesprek: Oostende zette de voorbije jaren vooral in op Kursaal en PTT (neemt flinke hap uit budget). Daarenboven is ook het Militair Hospitaal een mooi voorbeeld van hergebruik.

De overheid kan trouwens niet voor alles zelf instaan, ze kan enkel sturen. Het omgekeerde wordt trouwens niet altijd als positief ervaren; in Antwerpen bijvoorbeeld wordt het Autonoom Stadsbedrijf soms eerder als valse concurrentie voor projectontwikkelaars aanzien..

Andere deelnemers hekelen de dubbele houding stad. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de oude BPA's waar te groot toegelaten bouwvolume vaak tot een pro promotorenbeleid leidt. Dit bijvoorbeeld in tegenstelling met het Eilandje in Antwerpen. In het nieuwe BPA dat werd opgemaakt, blijven de bestaande gabarieten behouden.

Sommigen melden ook dat de strenge brandweereisen, bijvoorbeeld maximaal 2 appartementen toegelaten per woongebouw (om huisjesmelkerij te vermijden) de particuliere bouwheer zelden aanzet tot renovatie.

Bewoners vragen daarom een soepelere houding van de stad bij particuliere renovaties. Idealiter wordt elk geval afzonderlijk bekeken.

° De overheid stimuleert 2e verblijven >> marktprijzen verhogen >> contra particulier

° Stel dat de marktprijzen verlagen, valt er dan geen grote stroom buitenlanders te verwachten, op zoek naar een betaalbaar 2e verblijf ?

Er is nood aan een actief beleid vanuit de stad, vb. fondsen.

Kan er niets opgestart worden, naar analogie met het Vlaams Participatiefonds voor de sociale economie Trividend ?

Ter info : dit is een publiek -private samenwerking die risicokapitaal verleent aan sociale economiebedrijven, sinds 2001. Het fonds stelt risicokapitaal ter beschikking in de vorm van tijdelijke minderheidsparticipaties en achtergestelde financieringen. Dit fonds werd opgericht omdat er een gebrek is aan beschikbaar risicokapitaal voor ondernemingen in de sociale economie. De klassieke markt voor risicokapitaal is immers weinig of niet toegankelijk voor deze sector omwille van het lager financiële rendement, het soms groter risicogehalte, de specificiteit en kleinschaligheid van de dossiers. Dit fonds is een uniek voorbeeld van het concept van publiek-private partnerships en bottom-up benadering.

Oostende is vooral een woonstad, herbesteding van leegstaand industrieel erfgoed is minder aan de orde.

vb. oude Vismijn : wordt door sommige deelnemers ervaren als moeilijk te bereiken, door anderen wordt dit tegengesproken.

Daarom is soms eerst een verbetering van de stadsinfrastructuur nodig, bepaalde stadsdelen kunnen beter met mekaar verbonden worden. De stad moet hierin het voortouw nemen.

Hoe kan herbesteding gestimuleerd worden voor particuliere bouwheren ?

- eerst bepaalde zones aanpakken, een paar strategische renovaties (desnoods door stad) kunnen werken als 'trigger-off'.

- meer/hogere subsidies uitkeren.

- werken met wijkcontracten (analoog aan Brussel)

ter info : dit zijn herwaarderingsprogramma's op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in verschillende kwetsbare wijken en in een partnership met de gemeenten. Deze programma's plannen verschillende projecten binnen eenzelfde wijk, te realiseren binnen een termijn van 4 jaar.

Deze verschillende projecten bestaan uit:

- * renovatie van bestaande woningen*
- * creatie van nieuwe woningen*
- * renovatie of creatie van ruimten voorbehouden aan ambachtelijke of industriële activiteiten, aangevuld met een huisvestingsoperatie*
- * herinrichting van openbare ruimten*
- * de creatie of de versterking van wijkinfrastructuren en -voorzieningen*
- * de oprichting van sociale en participatieve activiteiten tijdens de duur van het Wijkcontract*

De operatoren die belast zijn met de uitvoering van het programma zijn: de gemeente, het OCMW, elke instelling van openbaar nut zoals bijvoorbeeld het Woningfonds, of een vzw. De beoogde doelstellingen zijn:

- * De wijkverloedering van bepaalde wijken verhelpen.*
- * Meerdere projecten in eenzelfde wijk concentreren om hun impact te verstevigen en nieuwe dynamieken te creëren.*
- * Tussenkomen in de verschillende bestanddelen van de wijk : de gebouwen, de openbare ruimten, de wijkinfrastructuren en -voorzieningen, de economische en sociale initiatieven.*

Hoe dan ook, soms wil particuliere koper wel investeren, maar wil de verkoper niet mee.

De verkoper kan immers niet onder druk gezet worden om te verkopen aan een particulier, als hij zijn pand duurder kan slijten aan een projectontwikkelaar...

Kan verval efficiënter tegengegaan worden?

- door het voeren van een harder beleid.
 - door het verhogen van de taksen.
 - er is teveel haat/liefde tussen de politici en de promotoren.
-

Is het gewenst/nodig om nieuwe programma's toe te staan voor herbestemming ?

Deelnemers aan de workshop wijzen oa. op leegstaand religieus erfgoed (vooral aan de orde in West-Vlaanderen, na 1945).

Stilaan vinden culturele instellingen hun weg naar dit leegstaand erfgoed.

Volgende voorbeelden werden kort vernoemd, waarbij muziekkuitvoeringen en voordrachten plaatsvinden in voorheen religieus erfgoed :

- Antwerpen : *AMUZ* (Augustinus Muziekcentrum) in voormalige St-Augustinuskerk
- Brugge : *Ryelandtzaal* in voormalige kerk van Theresianenklooster

Algemeen wordt aangenomen dat dergelijke injecties van nieuwe programma's wel kunnen, maar dergelijke renovaties kennen een hoog prijskaartje.

Meestal wordt immers gestart met een casco-ruwbouw en zijn er zware kosten nodig voor technische aanpassingen en akoestische afwerking - zeker wat betreft culturele invullingen.

Is het belangrijker om 'het gebouw' an sich te conserveren (zonder ingrijpende verbouwingen) - met mogelijk blijvende leegstand tot gevolg - of primeert het om het gebouw te herbestemmen zodat langdurige leegstand wordt vermeden ?

Eén van de deelnemers is lid van een actiegroep en meldt dat beide factoren meespelen. Ze licht kort toe wat reeds ondernomen werd voor het *Filip van Maestrichtplein* in Oostende.

ter info : Eind 2002 kocht een sociale huisvestingsmaatschappij een aantal huizen op de hoek van het F. van Maestricht-plein en de Amsterdamstraat op, om er na afbraak een sociaal wooncomplex te bouwen.

Verschillende jaren gingen voorbij zonder enig initiatief. Er werden in de tussentijd onvoldoende maatregelen genomen om het gebouw af te dichten, met verregaande verloedering tot gevolg (en de daarmee gepaard gaande problemen - sluikstorten, graffiti, krakers, ...).

Begin 2006 werden beide panden dan ook opgenomen in de stedelijke inventaris van leegstaande gebouwen.

Eind 2007 kende de Koning Boudewijnstichting aan de actiegroep een subsidie toe om alvast het plein als een buurtplein in te richten, als hefboom voor de heropwaardering van de omliggende buurt.

Enkele maanden later deelde de huisvestingsmaatschappij mee dat zij haar sloopplannen zou laten varen en deze panden te koop zou stellen, onder de verplichting om de gevels binnen de vijf jaar in hun oorspronkelijke staat te renoveren en het verbod om deze af te breken.

Na zes jaar leegstand valt het echter af te wachten of de bouwfysische toestand van het gebouw nog afdoende is. Een deel van de gevel stortte reeds in.

Workshop 1 Thema 3 : De schaal van de stedenbouwkundige ingreep

- gespreksleiders : Filip Vanhaverbeke, Lieven Pascal

- verslaggever : Benjamin Eggermont

Weegt de stedenbouwkundige meerwaarde van een project op tegen het behoud van een afzonderlijk pand? Hoe de afweging te maken tussen het belang voor het bouwblok en dat van het perceel? Wanneer bijvoorbeeld een meerwaarde kan worden gecreëerd voor een bouwblok door het binnengebied vrij te maken, primeert dit dan op de waarde van de panden die zich daarin bevinden?

° Het Ontwerp Onderzoek in het kader van de studie A.be laat bijvoorbeeld op de Van Iseghemlaan het gabarit primeren op individuele panden maar vraagt een verhoogde waakzaamheid voor de hoeken.

° De deelnemers vragen naar de voorgeschiedenis van het Nieuw Helmond. De stad verwierf stapsgewijs de panden van twee bouwblokken tussen de Van Iseghemlaan en de binnenstad om zo criminaliteit en prostitutie in deze buurt onder controle te krijgen. Het project werd gerealiseerd d.m.v. een Publiek Private Samenwerking waarbij de stad kon putten uit de middelen van het Mercuriusfonds.

ter info: Het Mercuriusfonds werd opgericht in 1997. Met dit fonds wil de Vlaamse regering de gemeenten ertoe aanzetten een toekomstvisie uit te werken om de lokale handel nieuw leven in te blazen. Het fonds betoelaagt inspanningen die de bestaande commerciële centra opnieuw aantrekkelijker maken.

Een eerste oproep om een private partner te vinden, liep op niets uit. Pas wanneer het project werd gekoppeld aan twee andere stadsvernieuwingsprojecten met de uitdrukkelijke voorwaarde het Nieuw Helmond als eerste te realiseren, werd een partner gevonden. (Nieuw Helmond, het Feest- & Kultuurpaleis en het Postgebouw vormen samen het Triptiekproject.)

Volgens een aantal deelnemers werkte de aankooppolitiek van de stad de verloedering van de buurt jarenlang in de hand. De stad meent echter dat het door de afbraak van de bouwblokken de malaise in de buurt een halt toe riep. Ze is van oordeel dat sociaal-economische argumenten hier opwegen tegen het belang van de erfgoedpanden in het bouwblok, zodat behoud hier ondergeschikt is aan de meerwaarde die door het verrijken van de typologische diversiteit in de binnenstad kon worden gerealiseerd.

° Onder de deelnemers wordt opgeworpen dat de mogelijkheid tot herbestemming centraal zou moeten staan in het erfgoedbeleid: als de aanwezige typologie niet te rijmen valt met het functieprofiel dat op een gegeven ogenblik gewenst is, kan men maar beter tot afbraak overgaan. Het erfgoedbeleid zou vandaag al te zeer op een kunsthistorische leest zijn geschoeid. De indruk leeft bovendien dat de inventaris onvoldoende wetenschappelijk onderbouwd is.

ter info: Het opmaken van de inventaris 'Bouwen door de eeuwen heen' behoort tot de kerntaken van de Afdeling Monumenten en Landschappen. Hij geeft een gebiedsdekkend overzicht van het bestaande bouwkundige erfgoed aanwezig in Vlaanderen. Sinds de start in 1972 zijn reeds meer dan 80.000 panden en vele straatgehelen beschreven.

Dit maakt heftige reacties los bij een deel van de deelnemers. Zij benadrukken dat de inventaris een nuttig werkinstrument is voor het erfgoedbeleid en dat deze wel degelijk op grondig literatuuronderzoek en archivalisch werk is gestoeld. In hun visie moet de inventaris bovendien worden vastgelegd.

ter info: De opname van erfgoed in de inventaris heeft momenteel geen juridische gevolgen. Om de uitvoering van een aantal decreten betreffende de ruimtelijke ordening mogelijk te maken, wordt de vaststelling van de inventaris wel voorbereid. Met de vaststelling zullen de objecten die opgenomen zijn in de inventaris een wettelijke erkenning krijgen. De afbraak van panden op de inventaris zou dan slechts mogelijk zijn na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Het vastleggen van de inventaris stuit bij vele deelnemers echter op protest. Het zou indruisen tegen de evolutie van onderscheiden, vaak tegenstrijdige beleidsadviezen naar geïntegreerd overleg. Daarom zijn zij ook geen voorstander van de geplande erfgoedtoets.

ter info: De erfgoedtoets is een beleidsinstrument om om te gaan met niet beschermd erfgoed. Het uitwerken van een dergelijke toets behoort tot de aanbevelingen van de werkgroep Instrumentarium in het kader van het project Modernisering van de Monumentenzorg (MoMo). Concreet zou de erfgoedtoets deel uitmaken van het limitatief imperatieve stelsel van wijgeringsgronden bij bouwvergunningverlening. De toetsing zou het voorbeeld kunnen volgen van de vijf stappen uit de habitattoets voor natuurgebieden. Daarbij kan men een gradatie inbouwen naar gelang de zwaarte van de instandhoudingsdoelstellingen. Voor sommige ensembles zal het handhaven van een summiere basiskwaliteit voldoende zijn: denk aan een geringe toets op welstandsniveau. Andere ensembles zullen een iets strengere toets moeten doorstaan omdat al sneller significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen zullen ontstaan: denk aan het equivalent van gemeentelijke monumenten.

De erfgoedproblematiek wordt in dit geval pas bij de bouwaanvraag aangehaald. Hierover is onenigheid onder de deelnemers: De gemeente is het eerste aanspreekpunt en moet de regie in handen nemen; ze moet het overleg coördineren vanaf de informatievraag voor een specifiek perceel. Daartegen kan worden ingebracht dat er geen vast moment is voor dit vooroverleg. Deze benadering sluit bovendien uit dat er een onderscheid wordt gemaakt naargelang de schaal van het project. Omdat de erfgoedtoets perceelsgebonden is, heeft de schaal van het project geen invloed op het advies. Gemeenten kunnen welliswaar informatie verschaffen, ze hebben niet genoeg armslag om een beleid te voeren. De erfgoed-TOETS is daardoor veeleer een alternatief voor een erfgoed-BELEID dan een concrete invulling hiervan. Het ontslaat steden en gemeenten van de taak hun ambities te formuleren. Het gesprek besluit met de open vraag of men een gemeente geen vertrouwen moet schenken wanneer ze een duidelijke visie op haar erfgoed naar voor brengt?

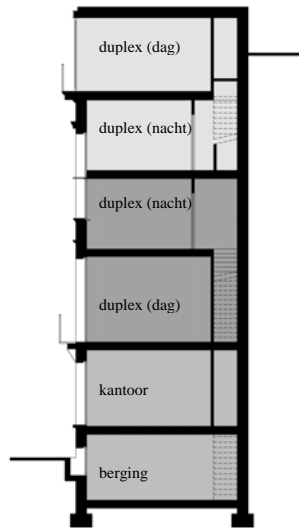
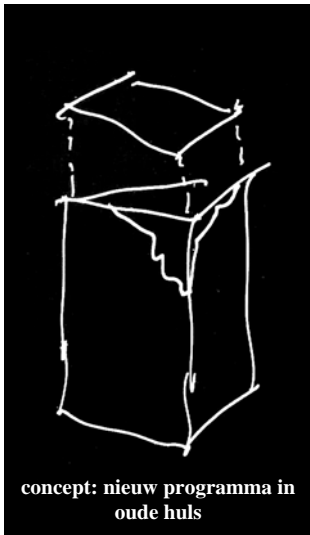
Workshop 1 Thema 4 : Transformatie van bouwkundig erfgoed

Gespreksleiders: Henk De Smet & Paul Vermeulen
Verslaggever Lieven Merlevede

De verscheidenheid binnen de groep die deelnam aan deze workshop is zeer groot. Voornamelijk architecten, beleidsmedewerkers en – verantwoordelijken gingen graag het debat aan in hoeverre het bouwkundig erfgoed getransformeerd kan worden.

Om transformatie ‘meetbaar’ te maken startte Paul Vermeulen de workshop met twee cases die de commissie A.be (commissie bouwkundig erfgoed) moest beoordelen. De hamvraag die we hier kunnen stellen is: ‘Tot hoever kan bouwkundig erfgoed gerenoveerd worden? Is enkel restaureren aan de orde? Hoever kan de commissie hierin oordelen?’

Een eerste case is het ‘**Hof van Belofte**’, een vroegere herberg gelegen in de Hendrik Serruyslaan, waarbij de renovatie ontworpen is door UR architects. In de omgeving van het pand staan twee historische woningen, langs weerszijden appartementen en het postgebouw. Deze panden grenzen aan het Leopoldpark. De zijstraat en het achterliggende deel van het historisch pand is bebouwd met een school. Naast dit gebouw is er een voortuintje, waardoor de zijgevel zichtbaar is. De helft van het pand is reeds opgenomen in het schoolgebouw. Vanuit een programmaonderzoek kan een herbestemming bepaald worden. Elementen die in het programmaonderzoek aan bod komen: Wat is de draagkracht van het gebouw? Hoe is het gesteld met de fundering? Wat is de huidige functie en welke impact heeft het verleden gehad op het oorspronkelijke gebouw?

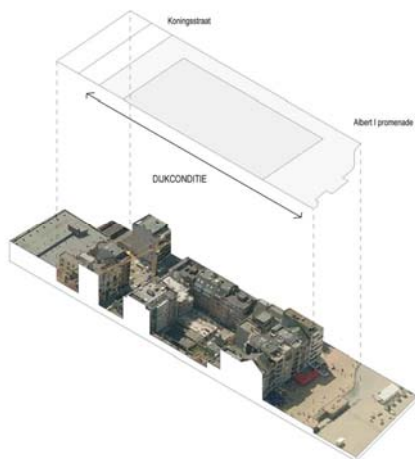


Het gebouw is in slechte staat, mede door een slechte bodem en de naastliggende school heeft in het verleden een grote impact op het gebouw gekend. Volgens het BPA waren er veel mogelijkheden, toch wou de bouwheer het gebouw behouden en een programma op toetsen bestaande uit 2 woonegelegenheden. Gezien de helft van het gebouw ingepalmd wordt door de school is dit bouwprogramma niet mogelijk binnen het bestaande gabariet. Hierdoor kunnen enkel de buitenmuren behouden blijven en moest er een extra volume voorzien worden.

Dit betekent dus een evenwichtsoefening tussen het bestaande en nieuwe volume t.o.v. het historische gegeven. Het gebouw heeft historische architecturale kwaliteiten zoals de hoge ramen. Deze kwaliteiten worden versterkt door de ramen op de zijgevel terug open te maken. Door het ontwerpen en realiseren van een 'transparante' bovenbouw wordt deze historische kwaliteit op een hedendaagse manier versterkt. De commissie waardeert het gevoerde onderzoek en vindt het een uitdaging om de bovenbouw goed te realiseren. De commissie beslist het pand te behouden mits de aanpassingen verplicht te stellen, zodat de vooropgestelde functies m.n. twee woonegelegenheden mogelijk gemaakt kunnen worden.

Een tweede case situeert zich in de **Koningsstraat** m.n. het rusthuis "**Les Etoiles**", een vroeger hotel gebouwd ca. 1900 in een neoclassicistische stijl. De gebouwen waren oorspronkelijk 2 woningen, waarvan er grondige ingrepen zijn gebeurd, zoals het omvormen naar 1 gebouw, kelder en bel-etage verdieping die merkbaar zijn in de voorgevel. Er werden 2 extra verdiepingen toegevoegd aan het bouwvolume. De woning werd tevens uitgebreid met een smalle diepe achterbouw en dit op dezelfde hoogte als de voorbouw.

Het gebouw is vermeld in de inventaris bouwkundig erfgoed en ligt op een belangrijke as die 2 publieke monumenten (Casino en Gaanderijen) met elkaar verbindt. De commissie A.be is van oordeel dat het pand, hoewel het de laatste decennia grote veranderingen heeft ondergaan, nog steeds sterk beeldbepalend is. Het ondersteunt zodoende de stadsstructuur, maar ook de stadsgeschiedenis, omdat het uitdrukking geeft aan het kustleven. De panoramische ramen van de bel-etage creëren een zeer sterke interactie met de publieke ruimte. Architecturaal zijn de gevel en ook het type waardevol, met de uitdrukking van een gemengd gebruik (collectief op de bel-etage, individueel erboven). Deze menging, in algemene termen gesteld, heeft toekomstwaarde en kan voor andere programma's geïnterpreteerd worden. De schaal is grotendeels in overeenstemming met de gangbare schaal van de straat. De commissie besluit na het plaatsbezoek aan dit pand de quotering 'eerste keuze' toe te kennen op basis van het bestaande volume en vraagt aan de bouwheer de mogelijkheden naar het behoud van de grote lijnen van het hoofdvolume te onderzoeken.



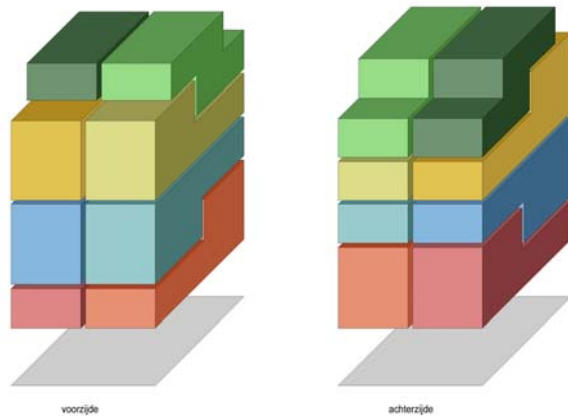
De bouwheer wou een omvorming van het gebouw naar 8 gestapelde woningen met collectieve voorzieningen op niveau 0. Het project is een ontwerp van architect Tom Vanmieghem die vond dat de erfgoedwaarde en locuswaarde niet zo hoog is als die werd beoordeeld door de adviescommissie. De commissie waardeerde de hybriditeit van de huidige toestand. De architect echter zag de wijzigingen als verminkingen. De commissie beschouwde de achterbouw als een goede afwerking van de hoge blinde muur van het aangrenzende parkeergebouw. De architect echter zag in de achterbouw geen woonkwaliteit. Het voorstel was dan ook om het bestaande bouwvolume te slopen voor het bouwen van een nieuwbouw met een hoge architecturale waarde.

De architect stelt een concept voor dat vertrekt vanuit de doorsnede. Binnen het bouwprogramma werd bewust gezocht i.f.v. de ligging in de stad, naar een geheel dat afstand neemt van de typische appartementen waarbij 8x gestapeld wordt en de relatie met het publieke domein gereduceerd wordt tot de

ingangsdeur naar de minimale trappenkoker en lift.

Het ontwerp bestaat uit gestapelde woningen i.p.v. appartementen waar alle woonegelegenheden 2 bouwlagen hebben en waarvan telkens een laag de volledige bouwdiepte van het hoofdvolume inneemt en een laag de helft inneemt. De twee bouwlagen zijn ofwel gericht naar de voorgevel ofwel naar de achtergevel. Het zijn als het ware split-level woonegelegenheden. De functie van de gelijkvloerse bestond uit een parkeerruimte gecombineerd met de inkom. Omdat niet de volledige

bouwdiepte wordt benut ontstaat er een tuin, weliswaar tussen hogere muren van de omliggende panden.



De commissie had waardering voor de typologie en de opbouw van de appartementen. De programmatie-oplossing op het gelijkvloers en de vormgeving naar de publieke ruimte was echter onaanvaardbaar. De relatie met het maaiveld is zeer belangrijk en moet een functie hebben met een betere interactie tot de straatzijde.

De commissie betreunde het parkeren op het eigen terrein en vroeg dat de parkeermogelijkheid in het achterliggend parkeergebouw wordt onderzocht met eventueel een rechtstreekse toegang vanop het terrein.

De commissie vond de aanwezigheid van een tuin, op de plaats van de huidige achterbouw waardevol en ondersteunde dit maar vond de inplanting tussen de hoge muren verkeerd. De commissie gaf ter overweging dat een tuin een bouwlaag hoger wordt gesitueerd.

De commissie meende dat ongeacht een eventuele herziening van de locuswaarde hoe dan ook bij de keuze voor nieuwbouw een publiekgericht programma op het gelijkvloers moest worden nagestreefd.

“De commissie merkt op dat de ontwerper de Koningstraat evenwaardig noemt aan de Zeedijk. Inderdaad heeft de Koningstraat aan de stadszijde een belangrijke roeping als publieke ruimte : het is een verbindende as met het complex van de Koninklijke Gaanderijen. De hier voorgestelde invulling van de begane grond echter is aan de Zeedijk ondenkbaar en aan de Koningstraat ongewenst. De commissie merkt op dat de hier voorgestelde invulling van de begane grond precedentwaarde heeft voor de aangrenzende panden. Indien herhaald zou dit resulteren in een maaiveld van louter berguimtes en garagepoorten.”

De commissie apprecieerde dat de samengestelde compositie van het bestaande gebouw op een hedendaagse manier hernomen is in het ontwerp, en dus niet vervangen werd door een loutere stapeling van identieke verdiepingen, maar dringt erop aan dat dezelfde ontwerpgevoeligheid aangewend wordt aan het maaiveld.

Omdat de commissie in dit ontwerp een ambitieus hedendaags referentieproject in wording ziet, heeft zij geen bezwaar tegen de afbraak. In de hogere verdiepingen is in het voorliggend ontwerp een evenwaardig equivalent voor het bestaande gebouw gecreëerd, op de begane grond echter niet. Het bestaande gebouw heeft herbruikwaarde met betrekking tot een visueel toegankelijke publieksgerichte invulling op de bel-etage. Ook deze kwaliteit moet bij afbraak in de nieuwbouw evenwaardig gecompenseerd worden.

Bijgevolg is het advies van de commissie voor wat betreft de hogere verdiepingen gunstig en voor wat betreft de begane grond ongunstig. De commissie vraagt met aandrang parkeeralternatieven te overwegen. “

De bouwheer en architect had gehoor naar de opmerkingen en stelde in een aangepast concept voor om op de gelijkvloerse een functie te voorzien (kantoor,



handel, ...), waarbij het parkeren met een lift achterliggend gebeurt. Ter overweging wordt door de commissie een bedenking gemaakt over het gebruik van houten panelen ter hoogte van de benedenverdieping tot op het voetpad. De aanvraag wordt gunstig geadviseerd mits naleving van de gestelde overwegingen.

De twee cases hebben een verschillende benadering. Bij het ene project is gekozen voor het behoud en een architecturale versterking van de oorspronkelijke toestand, terwijl bij het andere project, waarvan de bestaande toestand waardevol werd geacht, door een sterke architectuur toch gesloopt mocht worden.

... en nu de reacties uit het publiek ...

Wat is de vrijheid nog van de architect, gezien vanuit de commissie?

Via de commissie is er een onderhandelingsmarge. De commissie is in de tweede case van mening veranderd. A.be stemde toe in het slopen van het pand, maar niet in een perceelsbrede poort. Interactie met het maaiveld was een belangrijke locuswaarde van het pand; die moest ook bij nieuwbouw verzekerd blijven. De bouwheer heeft dit opgevolgd. De suggestie van de commissie om geen nieuwe parkeerplaatsen te creëren en gebruik te maken van bestaande parkeergelegenheid, is echter niet opgevolgd. De bouwheer insisterde op eigen parkeergelegenheid. Door onderhandelen is consensus ontstaan over wat voor commissie en bouwheer essentieel was.

De architect kreeg hier een ruime vrijheid inzake het slopen van een waardevol pand, omwille van het feit dat de nieuwe architectuur zeer boeiend is en de woonkwaliteit van de nieuwwoonegelegenhedenminstens evenwaardig was.

Indien er een banale architectuur werd voorgesteld, dan was het historische pand veel waardevoller en kon er geenszins gesproken worden van een afbraak. Dit betekent echter niet dat deze onderhandelingsmarge geldt voor alle panden.

In Antwerpen spreekt men van een welstandscommissie. Er is veel pro en contra omtrent zo'n commissie. Op zich is een adviescommissie zeer goed, maar de bouwheer moet kwaliteitsbewustzijn tonen om iets gerealiseerd te krijgen. Was de commissie voor het geval 'Koningstraat' extreem coulant of enkel luisterbereid?

Wat met de objectiviteit? Gezien de commissie vertegenwoordigd wordt door een bredere groep deskundigen kan men van een afgewogen beoordeling spreken. Een jurist binnen de commissie ziet toe of de commissie niet buiten de haar toegekende adviesbevoegdheid treedt. Bij argumentatie moet ze zich beroepen op door het erfgoedbeleid gedragen waarden.

Behouden of wegdoen vormt immobiel een zeer groot verschil !

Wegdoen van waardevolle gebouwen houdt economisch twee voordelen in m.n. er kunnen meer woonentiteiten gerealiseerd worden aan een lagere bouwkost. Bij behoud van erfgoed kunnen er minder woonegelegenheden gerealiseerd worden waarbij de bouwkost hoger is. Dit is een zeer belangrijk aspect dat veel aandacht verdient binnen het beleid van de stad. Daarom stelde het onderzoek voor om op dit vlak waar nodig de bouwmogelijkheden naar beneden bij te stellen. Maar in de beide besproken voorbeelden speelde dit geen rol. Met of zonder behoud kon evenveel gebouwd worden. Het ging dus strikt over een kwaliteitsoordeel over de voorgestelde architectuur, met of zonder behoud.

In hoeverre kan nieuwbouw achter een bestaande gevel?

Kan 'facaderen' automatisch gelijkgesteld worden aan architecturale, historische vervalsing? Ook het interieur kan een zeer belangrijke historische waarde hebben.

Als dit zo is, dan staat dit in de inventaris Bouwkundig Erfgoed vermeld. In de meeste gevallen met belangwekkend interieur is er sprake van een geklasseerd monument, en niet zomaar een geïnventariseerd pand.

Er moet een goede afweging gebeuren tussen wat economisch en cultureel haalbaar is. In de eerste case is het uitgangspunt om de kwaliteit van de historische architectuur te versterken. Hier moet men dus consequent in zijn en zorgen voor een architecturale consistentie tussen het nieuwe en het oude binnen een ontwerp. De commissie A.be geeft hierin dus advies aan de architect of de bouwheer. Er werd verwezen naar de uitspraak van Fons Asselbergs: Bij het behoud is het historisch verhaal van groot belang. Het historisch pand heeft een bouwgeschiedenis, waarin ook vandaag nog nieuwe stappen kunnen worden gezet. De nu aangetroffen toestand is niet noodzakelijk de te conserveren eindtoestand.

In het geval van het Hof van Belofte vroeg de commissie aandacht voor het schrijnwerk, maar niet in historiserende zin. Het moderne schrijnwerk moet juist bijdragen om het nieuwe concept (de huls in de huls) gestalte te geven, zodat het niet zomaar een moderne opbouw op een oud gebouw wordt. Oud gebouw en nieuw concept moeten versmelten.

We kunnen besluiten dat de commissie sterk inhoudelijk moet argumenteren om de waarde van het oude te behouden of te versterken door het te ontwikkelen. Uit de twee voorbeelden leren we dat de sterkte van de commissie bestaat uit afweging van en inleving in een architecturaal concept. Door het oprichten van een commissie ondersteunt het beleid van de stad goede architectuur, waardoor op termijn enkel 'goede', d.i. kwaliteitsbewuste architecten zich meten met het erfgoed.

Workshop 2 Thema 1 : Eigenaars en geïnteresseerde kopers

Gespreksleiders: Filip Vanhaverbeke & Paul Vermeulen

Verslaggever: Maarten Liefoghe

Een inwoner poneert dat de stad renovatie zou moeten stimuleren met een premie die los staat van het inkomen van de eigenaar. Daarnaast stelt hij voor om de premies te halen uit een fonds dat gespijsd zou kunnen worden door een taks op toegelaten ontwikkelingsprojecten.

Een vertegenwoordiger van de stedelijke huisvestingsdienst van de Oostende repliceert dat de stad vandaag reeds premies aanbiedt:

- een premie voor gevelrenovatie voor alle panden in Oostende
- er wordt nagedacht over een dubbele premie voor gebouwen die op de inventaris staan.
- De stad geeft ook premies aan eigenaars die huurwoningen (van binnen) willen renoveren. De eraan gekoppelde voorwaarde is dan wel dat binnen de drie jaar de huurprijs niet boven een vastgesteld maximum bedrag mag stijgen.

Gevraagd wordt of dit dan niet de koppeling naar het voorgestelde onderzoek aan de orde is. Misschien moet het subsidiedossier herbekeken worden met tot doel dat premies als hefboom werken binnen een meer geïntegreerde stedenbouw- en erfgoed aanpak.

Ook de kwestie van de rechtszekerheid wordt benadrukt. Ze haalt het voorbeeld aan van een kinderkribbe die omwille van de complexiteit die een verbouwing van een historisch pand met zich zou meebrengen, moet afzien van haar verbouwingingsintenties. De veelheid aan regels vanuit verschillende beleidsinstanties werkt soms onbedoeld te obstruerend. Ze pleit voor een soort 'assistance' vanuit de overheid wanneer een privé-persoon een waardevol pand zou kopen.

Een inwoner vraagt om "behoud door ontwikkeling" ook op pandsniveau ruimte te geven – een niet te strikte houding bij monumentenzorg, zodat bijvoorbeeld dakisolatie mogelijk wordt.

De gespreksleiders treden deze opmerking bij en ondersteunen ook de opmerking die ervoor gemaakt werd.

Een andere inwoner merkt op dat hetzelfde geldt voor de problematiek van liften.

Een andere inwoner merkt op dat de (Vlaamse) overheid haar eigen regels in vraag zou moeten stellen tegen de achtergrond van hun bewerkstelling van herbestemming. Ze verwijst naar de anomalie van leegstaande zwembaden in Antwerpse scholen wegens de strenge Vlaamse-regels.

Er valt blijkbaar effectief te pleiten voor het geven van maximaal pre-advies en inderdaad niet alles in te starre normen te gieten.

Een potentiële bouwheer stelt een vraag over de werking van de huidige adviescommissie. Op welke manier stappen bouwheer nu naar deze adviescommissie?

Dit gebeurt op twee manieren. Ten eerste kan dat wanneer een bouwaanvraag ingediend wordt. Bij voorkeur gebeurt het al eerder: wanneer een bouwheer een intentie heeft, kan deze getoetst worden bij de adviescommissie. De bespreking gebeurt vandaag al steeds vaker voorafgaand aan de indiening van een bouwaanvraag.

Gezien voornoemde vraagsteller duidelijk maakt een aankoop te overwegen, wordt aangeraden het boekje te raadplegen. Daarin worden aangegeven hoe de panden uit de inventaris worden 'ingekleurd' en wordt ook het ontwikkelingsprofiel per gebied van de stad gecommuniceerd. Om de onderhandelingsruimte te illustreren: er is vooral overeenstemming over de criteria; op basis daarvan kan gediscussieerd worden over locuswaarde hoog of laag. Enkele voorbeelden waarop deze locuswaarde-evaluatie op basis van gedegen argumentatie van de een eigenaar herzien werd worden aangehaald.

Hierop aansluitend stelt zich de vraag of de adviescommissie ophoudt wanneer een definitief instrument geïnstalleerd is (verordening of RUP's of...)?

Alhoewel dit nog even een open vraag is, zal de positieve ervaringen met de werking van de adviescommissie aanleiding geven tot behoud. Het is immers van belang dat de ervaring die nu in de adviescommissie wordt ontwikkeld verder kan worden benut en uitgebouwd. Onderhandelingsmarge en overleg die nu in de adviescommissie hun plaats hebben, blijven noodzakelijk. De ervaring leert trouwens dat een bouwheer zich ook vaak geholpen voelt wanneer zijn ontwerp op een maand tijd door overleg met de adviescommissie verbetert.

Een inwonster vraagt of de locuswaarde ook al voor Raversijde en Mariakerke toegekend is. Ze bezit namelijk een pand dat waardevol is en stelt blij te zijn er te mogen wonen. Haar vraag naar duidelijkheid over het statuut van de woning in de toekomstvisie van de stad is erop gericht de druk van de bouwpromotoren die haar "lastig vallen" te kunnen doen verdwijnen.

Een vrouw uit Blankenberge vraagt hoeveel kans er bestaat dat de aanpak van de adviescommissie doorgetrokken wordt naar andere gemeenten?

Het werk dat in Oostende is verricht en de structuren die er zijn ontwikkeld zijn niet in eerste instantie bedoeld voor andere gemeenten. De samenwerking met de Vlaams Bouwmeester kan wel aanleiding geven tot het verbreden van de dynamiek en de aandacht voor de problematiek op lokaal en op bovenlokaal niveau.

Workshop 2 Thema 2 : Ontwikkelaars en makelaars

Gespreksleiders: Gunther Vanpraet en Pieter Uyttenhove

Verslaggever: Hilde Pierloot

Vooraf wordt de bemerking gemaakt dat het jammer is dat er weinig projectontwikkelaars in het publiek zitten.

“Bij herbestemming erfgoed wordt onmiddellijk en bijna uitsluitend aan residentiële herbestemming gedacht – is culturele herbestemming of herbestemming voor horeca- en hotelsector of dienstensector dan altijd een tweederangs optie?”

Er komt quasi geen vraag vanuit horeca/hotelsector naar renovatie van waardevolle panden. De aanpassingswerken zijn te omslachtig en daardoor geen goede investering. Idem dito voor culturele of dienstensector; residentieel vastgoed is de meest interessante belegging bij kantoorbouw is de intrinsieke waarde van het gebouw veel lager.

Economisch herbestemming (shopping) is enkel mogelijk met steun én participatie van de gemeente zelf (cfr. Feestpaleis Shopping Center in Oostende). Zelfs grote internationale ketens (vb. Hema, Blokker,...) investeren niet in vastgoed, laat staan in waardevolle panden.

Zijn promotoren écht geïnteresseerd, want de stad heeft hier aangetoond dat ze openstaat voor vernieuwende initiatieven. Niettegenstaande komen er, buiten het Shoppingcenter, vanuit de vastgoed geen andere voorstellen

De nieuwe normering voor woningen vormen een grote belasting op de oudere panden (fietsberging, afzonderlijke stookkamer, isolatienormen, etc.) wanneer deze extra verbouwingen in rekening gebracht moet worden in de verkoopprijs is dit totaal onhaalbaar.

Jonge gezinnen kunnen de verbouwkosten aan een ouder pand niet betalen en oudere mensen willen niet (meer) in een dergelijk pand (veel niveaus) wonen.

Er is zelfs bij een bepaald publiek dat exclusiviteit op prijs stelt, geen vraag naar omdat de verkoop prijs na verbouwing fenomenaal hoog is en de her-verkoopbaarheid van het pand onzeker. Bovendien zijn dergelijke panden totaal niet aangepast aan de vereisten van leefbaarheid van vandaag: ontbreken van terras of tuin, in nauwe straten = sombere, donkere kamers, dikwijls geen garage, hoge plafonds dus hoge stookkosten en moeilijk warm te krijgen, verschillende niveaus die het leefcomfort niet versterken.

Hier wordt enkel over stedelijk erfgoed gedebatteerd, staan promotoren wel eens stil bij platteland erfgoed (kastelen, hoeves, torens,...). Ligt hier niet een mogelijkheid tot decentralisatie en herbestemming?

Promotoren zijn in eerste instantie altijd op zoek naar toplocaties, dat is nog een rendabele verbouwing anders is de herbestemming weinig lucratief. Residentiële herbestemming is voor projectontwikkelaars trouwens de enige financieel zelfdragende mogelijkheid.

Er is weinig vraag naar kantoorruimtes! Zelfs niet in grotere steden of andere meer dynamische kernen, is er een overaanbod aan kantoorruimtes. Het probleem is dat bestaande gebouwen weinig modulair zijn en niet tegemoetkomen aan de specifieke wensen van diegenen die kantoorruimte nodig hebben. Bovendien is er geen subsidiebeleid waardoor het dikwijls voordeliger is om een nieuw pand op te trekken dan om een bestaand pand her in te richten.

Als er een goed erfgoedbeleid/opvolging tot stand kan komen zal dit hoofdzakelijk zijn omdat er gewerkt wordt aan een mentaliteitsverandering op hoger niveau (gemeentelijk/provinciaal). Waardoor andere mogelijkheden voor herbestemming mogelijk worden. (cfr. Feestpaleis shopping center).

De overheid moet zelf een kader scheppen en vragende partij worden om hun waardevolle panden te bewaren. Op die manier wordt de herbestemming niet enkel en alleen overgelaten aan de vastgoedmakelaar/promotoren, die uiteraard winst willen maken.

Vanwege Erfgoed Vlaanderen werd een brochure uitgegeven om herbestemming van plattelandserfgoed te promoten door accent te leggen op bereikbaarheid, volume en ligging (uitzicht, rust,...).

Wat met de horeca en hotelsector? Vooral in toeristische regio's is er nog groeipotentieel wanneer erfgoedpanden hierbij betrokken zouden worden.

De hotelsector is een moeilijke sector. Hotels met minder dan 20 kamer zijn sowieso al niet rendabel. Belenende erfgoedpanden aankopen, de procedure opstarten tot samenvoegen van de kavels en de uiteindelijke renovatiewerken laten uitvoeren is onhaalbaar.

Ook naar unieke horeca locaties (cfr. Fort Napoleon) is er bij particulieren geen vraag; steeds met hetzelfde argument: een erfgoedpand is duurder in aankoop en renovatiewerken véél duurder waardoor de investering onhaalbaar wordt.

Een gebouw moet zich ook lenen tot herbestemming waarbij we de bedenking moeten maken dat als oude woningen ook een andere functie zouden krijgen, welke mogelijkheden blijven dan nog over voor gezinnen in de stad?

Natuurlijk heeft Monumentenzorg zijn belang maar we moeten ons durven afvragen of oude panden bewaard moeten worden. Wanneer we rekening willen houden met de vragen en eisen waar woningen aan moeten voldoen voor de gezinnen van vandaag, met de groeiende populatie, met de isolatienormen, met de energieproblematiek, ... is het dan wel objectief om aan te dringen op residentiële herbestemming of herbestemming tout court?

Erfgoed is belangrijk maar betaalbare, comfortabele woningen conform aan de huidige en toekomstige wooneisen zijn minstens even belangrijk. Een pand met een bepaald waardevol karakter moet niet onmiddellijk gesloopt worden maar anderzijds wordt erfgoed ook over-geëvalueerd.

Als de normering voor woningen dermate strikt moet opgevolgd worden dan is(residentiële) herbestemming steeds minder haalbaar. Individuele beschouwing van de toestand en de aanvraag tot renovatie moet mogelijk zijn en afwijkingen moeten toegestaan kunnen worden.

Het delicate van de gehele problematiek draait uiteindelijk rond de venale waarde van de panden op zich...dus de huidige waarde (Grondwaarde in geval van sloping/potentieel om appartementen te creëren) die eventueel door weigering van afbraak een onvoorziene minwaarde teweegbrengt aan het pand in kwestie. En waardoor de eigenaar of erfgenaam hierdoor toch een groot financieel nadeel ervaart, zonder dat hij zich daar van bewust was op het moment van de aankoop....gevolg, frustratie en ongenoegen bij de eigenaar...negatief signaal...

Het probleem zomaar verschuiven naar de renovatiesector is bijna onmogelijk...tenzij die panden aan een veel lagere prijs op de markt zouden komen en dus gekocht worden... door mensen die de renovatiekosten kunnen dragen en ook de zekerheid hebben dat als ze hun pand na renovatie zouden verkopen, er toch een zekere meerwaarde op realiseren...laat staan een nul operatie bekomen...

Bij renovatie stellen zich volgende problemen; bij het streven naar een betere woonkwaliteit..., het rekening houden met die nieuwe regelgeving betreffende max. uitstoot...

EPB normering(energie prestatie decreet), en de toegankelijkheid van deze gebouwen...

- 1) Terrassen creëren: Meestal moeilijk of niet mogelijk of onbetaalbaar omdat in de huidige gevel structuur de opbouw dit niet toelaat.
- 2) Ventilatie: alle ruimtes moeten verplicht worden geventileerd...verluchtingsroosters in ramen...(dus een volledig buizennetwerk creëren).
- 3) Alle glas en ramen moeten worden vervangen...voldoen niet aan de akoestische en isolatienorm...(EPB)
- 4) Alle muren zijn niet voldoende geïsoleerd, dus een ongunstig certificaat betreffende isolatienorm....(EPB)
- 5) Alle vloerplaten zijn meestal niet in beton, dus niet meer brandveilig, wat zeer duur is om hieraan te voldoen...
- 6) Mogelijkheid om lift in te bouwen niet evident, niet betaalbaar, en niet mogelijk in kleinere panden.
- 7) Moderne voorzieningen zoals veel licht en weinig trappen, ideaal voor dagelijks comfort, zijn hier niet weg te werken...
- 8) Meestal geen integratie van garages mogelijk, dus parkeren steeds in het straatbeeld aanwezig en dus zichtbaar...
- 9) Wet op toegankelijkheid van gebouwen niet na te streven of toe te passen bij vergunningsaanvraag...dus afwijking...
- 10) Bergingen zoals stooklokaal met sas, gaslokaal met sas, afzonderlijk elektriciteit lokaal met sas, fietslokaal, meestal zeer moeilijk te integreren...
- 11) Elektrische netwerk voldoet nergens aan het nieuwe verplichte certificaat die bij akte moet worden afgeleverd + keuring...dus extra kosten...

Tevens zijn de huidige eigenaars niet van plan om hun vraagprijs te laten zakken in functie van het al dan niet renoveren of slopen...als zij verkoper zijn, is de toekomst van het pand meestal hun zorg niet meer..., indien ze niet kunnen verkopen...omdat ze bv hun prijssetting niet halen...wordt dan meestal afgeweken naar verhuur...waarbij de eigenaar in kwestie dan zo weinig mogelijk kosten doet om het pand te kunnen verhuren... Gevolg: een totaal ander soort volk die hierop afkomt en die dus een volledige buurt een negatief imago met zich meebrengt, ook onveilig, onverzorgd straatbeeld...veroorzaakt

Daar deze woningen wel over mooie charmante gevels beschikken, zullen er altijd wel potentiële kopers aanwezig zijn...maar de prijs...zal doorslaggevend zijn...

Uiteraard zal ook deze maatregel, dus het niet toelaten van slopen van alle panden op de erfgoedlijst, andere projecten doen stijgen in verkoopprijzen...zullen sommige PPS projecten misschien wel betere prijzen halen door de exclusieve schaarste die er de komende jaren zal heersen in de Stad Oostende...en zullen dus de kopers van het vastgoedaanbod in nieuwbouw opnieuw meer betalen door de stijging van de prijzen...(dis is slechts een veronderstelling...)

Eigenaar zijn van een pand die op de Erfgoedlijst is komen te staan heeft meer nadelen dan voordelen.

De her-verkoopbaarheid daalt, de kosten stijgen, de mogelijkheden tot herbestemming verminderen aanzienlijk. Gevolg: niemand is in deze panden geïnteresseerd: promotoren worden gekortwiek, jonge gezinnen kunnen de renovatiewerken niet bekostigen, ouderen willen niet in deze moeilijker toegankelijke woningen met weinig comfort wonen. Deze woningen vallen nu dikwijls ten prooi aan OCMW klanten met alle gevolgen van dien.

De huidige wetgeving verplicht de verkoper om allerlei certificaten voor te leggen wat vooral bij erfgoedpanden extra gevoelig ligt.

De eigenaars weten dikwijls niet dat hun woning op de Erfgoedlijst werd gezet tot het ogenblik dat ze een verkoop overwegen.

Dit wordt inderdaad door velen als argument ingeroepen, anderzijds speelt ook het feit mee dat eigenaars speculatief omgaan met hun woning en dikwijls net iets te lang wachten om het te koop aan te bieden waardoor er zich (te) grote renovatiewerken opdringen. Vaak wordt dan gezien dat eigenaars hun pand systematisch of doelbewust laten verkrotten als drukkingmiddel om sneller een sloopvergunning te verkrijgen.

Eigenaars zien hun woning altijd in functie van herverkoopbaarheid = winst. Door de hoge grondwaarde zien promotoren zich verplicht om de maximale benutting te realiseren, wat dikwijls enkel kan bereikt worden door sloop van de bestaande woning.

Het verhaal start bij de grond/pandeigenaars: als die de prijs al hoog zetten dan kunnen de promotoren enkel rendabel werken als ze het maximum aantal bouwlagen realiseren.

De eigenaar heeft het recht om de meest economische meerwaarde te genereren.

Oostende is inderdaad een toeristische stad waar veel 2^e verblijvers een woning kopen als investering, ook hierdoor stijgt de grondprijs..

De dure grondprijs zet promotoren ertoe aan om elk project te maximaliseren; m.a.w. 7 hoog en 5 diep. Dit zorgt voor een enorme belasting op het stadsweefsel.

Als er beperkingen zijn vanwege Ruimtelijke Ordening dan zijn de regels voor iedereen gelijk en strijd iedereen met gelijke wapens dit komt ten goede aan de grondwaarde.

Misschien kan 2^e lijn bebouwing hier een oplossing bieden hoewel dit een eigen problematiek met zich meebrengt. Het invullen van binnengebieden is sowieso erg belastend voor de stad.

In Brugge bvb. Zijn verschillende panden met een achterhuis waarin ook een woning is opgetrokken, dikwijls zonder vergunning. Deze woningen zijn niet conform de regelgeving en kunnen bijgevolg ook niet worden verkocht. Hier zijn geen pasklare antwoorden op maar duidelijkheid inzake dringt zich wel op!

In de steden draait het erfgoedbeleid bijna uitsluitend om de herbestemming van eengezinswoningen maar er is ook zo iets als een landelijk of industrieel erfgoedbeleid waarbij het zwaartepunt ligt op herbestemming van oude sites.

Dergelijke grootschalige projecten zijn enkel mogelijk met (financiële) ondersteuning vanwege de desbetreffende overheid (gemeente/provincie). (cfr. Site Militair Hospitaal) met het AGSO als intermediair.

De grond werd hier aangekocht door de overheid aan een voordelig tarief. Wel werd aan de promotor opgelegd dat de grond onder de marktprijs moest doorverkocht worden. Vanuit deze win-win situatie is dit project zeer succesvol.

Voor gewone (kleinschalige) projecten is verkoop met negatieve grondwaarde niet haalbaar voor promotoren.

Momenteel werkt men in Oostende aan de heropwaardering van de voormalige vismijnzone en de herbestemming van de Kazerne Bootsman Johnson tot woongebied, maar ook hier zijn subsidies noodzakelijk om rendabel te kunnen opereren.

Wel moet men behoed zijn voor de publieke opinie die zo al te snel overtuigd geraakt dat woningen in het algemeen te duur zijn!

Gelukkig worden er subsidies voorzien voor de opwaardering van dergelijke sites tot moderne woonkernen maar promotoren moeten hier vooral niet blijvend op rekenen. Vroeg of laat zijn de middelen uitgeput en moeten alle partijen opnieuw nadenken over hun verantwoordelijkheden in de stadsvernieuwing.

Eindconclusies

In erfgoedbeleid moet onderhandeling mogelijk zijn. Toegevingen moeten bespreekbaar worden zodat het geheel haalbaar blijft.

Dit vereist een lange termijn visie van stedelijke ontwikkeling en kan pas gerealiseerd worden als alle betrokken partijen overtuigd zijn van de meerwaarde.

Het creëren van een juridisch kader waarin de bescherming van waardevolle panden wordt geschetst zou de eigenaars meer rechtszekerheid geven. Momenteel is het erfgoedbeleid weinig geïntegreerd; de middelen die er zijn worden nauwelijks of niet goed aangewend.

Evenwichtige Erfgoedzorg is een gedeelde verantwoordelijkheid waarbij alle actoren moeten bereid zijn tot toegevingen, alleen op die manier kan een lange termijn beleid worden uitgebouwd.

Workshop 2 Thema 3 : Deskundigen

Gespreksleiders: Lieven Pascal & Henk De Smet

Verslaggever: Sophie Watelle

Wat is jullie reflectie bij de verworven inzichten vandaag?

Is erfgoed een bedreiging of een uitdaging voor ontwikkeling?

“Ontwikkeling door behoud”. Ontwikkeling en behoud zijn als complementair te beschouwen, niet als tegenpolen. Erfgoed als een ontwikkelingsmechanisme.

bvb. project van het Militair Hospitaal in Oostende. Realiseren van een wederzijdse meerwaarde door ontwikkeling en/door behoud.

Door het omkeren van de stelling benadruk je de wederzijdse meerwaarde. Niet alleen behoud door de gratie van de ontwikkeling.

“Ontwikkeling houdt het verbeteren van kwaliteit in”. Dus ontwikkeling bekijken vanuit de gedachte het bestaande te verbeteren, een meerwaarde te creëren.

“De heterogeniteit van een stad is belangrijk”.

Wat is het belang van erfgoed?

Erfgoed is maatschappelijk al een breder erkend begrip geworden. Dit geldt voornamelijk voor de monumenten maar daarnaast is er ook een breed scala van ‘waardevolle panden’. Er is een soort hiërarchie in het erfgoed. Bij de geklasseerde monumenten is een zorgvuldige restauratie aan de orde, bij erfgoed van een ‘lagere orde’ kan je gemakkelijker overgaan naar transformaties.

Hoe ga je om met erfgoed in transformatie?”

Een vorm van transformatie is herbestemming. Het is moeilijk om hiervoor voorafgaand algemene richtlijnen voor vast te leggen, ieder gebouw heeft zijn eigen specificiteit. Maar er is wel nood aan een pro-actief beleid die een kader schept voor ontwikkeling. Die specifieke gebouwen zouden moeten op kaart gezet worden en de kankerplaatsen zouden voorafgaand moeten geanalyseerd worden door het beleid.

Bij een eventuele herbestemming/transformatie zouden de doelstellingen in een vroeg stadium met alle partijen samen moeten bepaald worden.

Moet de Stad dan de motor zijn voor transformaties? Moet de Stad niet sturend optreden?

Vanuit de hoek van de ontwerpers komt de vraag naar een kader waarbinnen ze kunnen creatief ontwerpen. Vanuit de kant van de investeerders komt enerzijds de vraag naar rechtszekerheid, anderzijds is er ook een schrik voor te veel kaders. We leiden daaruit de nood af naar duidelijkheid in de doelstellingen en randvoorwaarden voorafgaand of een vroeg stadium van het transformatieproces.

Het is ook gevaarlijk en nefast om een te rigide kader vast te leggen, ook gevaarlijk om bestemming vast te leggen. Er is nood aan een beleidskader maar er moet voldoende ruimte zijn om de markt te laten spelen. Het kader moet bestaan uit een aantal harde en zachte randvoorwaarden.

Wie moet zo'n kader scheppen?

De steden moeten pro-actief optreden. Niet wachten tot de investeerders zelf komen. Zelf goede locatie bepalen voor welbepaalde ontwikkelingen. Bvb. Mediamarkt.

Het is zeer moeilijk voor het beleid om alle gebouwen onder de loep te nemen. Het opmaken van studies vergt veel tijd en vaak loop je achter de feiten aan. Belangrijk is dat de dialoog tussen alle actoren vroeg op gang kan komen en dat er een algemeen kader is, bvb per wijk duidelijk een toekomstvisie uitschrijven en dat communiceren.

Meer sporenbeleid:

- pro-actief vanuit het beleid, algemeen kader scheppen
- betrekken van de verschillende actoren, bewoners,...
- het debat opentrekken over de verschillende beleidsniveaus
- dialoog voor individuele panden

Te moeilijk en beperkend om per wijk te werk te gaan. De visie kan in een decennia veel veranderen, beperkend voor de creativiteit, elk gebouw toch specifiek, bij elk ontwerp kritisch blijven nadenken. Beperkt ook veel goed creatieve mogelijkheden.

Ga in tegen verschraling!

Ontwerpend onderzoek kan een piste zijn om een kader te vormen. Wat is de draagkracht van de plek, de straat, de wijk, de stad,... relatie tov publiek domein, ruimtelijke condities, uit/inbreidingsmogelijkheden,...

De ontwikkelingen worden sterk gestuurd door de financiële mogelijkheden. In bepaalde zones van BPA's zijn de voorschriften zo opgesteld dat ze een grote meerwaarde toelaten. Dit is een groot probleem voor het erfgoedbeleid. Vaak is het financieel veel interessanter om een pand te vervangen door appartementen dan het te renoveren.

De overheid mag geen rekening houden met de financiële implicaties anders blijft de situatie verder uit de hand lopen.

Duidelijke bakens vastleggen, rechtszekerheid bieden en een duidelijke communicatie zodat alle actoren goed weten waar ze staan.

Besluit:

We moeten allemaal meedenken in het erfgoed beleid.

Workshop 2 Thema 4 : Vertegenwoordigers van lokale en bovenlokale overheden

Gespreksleiders: Linda Boudry & Sara Vermeulen

Verslaggever: Bjorn Verhofstede

Bouwkundig erfgoed dat ooit op zijn beurt in een eigen tijdsgebonden dynamiek tot stand kwam, gaat in het heden de confrontatie aan met de dynamiek van de levende stad. De vraag naar hoe hier mee om te gaan in een veranderende omgeving wint steeds meer veld. Op dit moment bestaan er geen geijkte wettelijk beschermde juridische parcours en/of instrumenten om de kwaliteit en/of innovatieve van deze projecten binnen een dynamiek van de stadsontwikkeling te waarborgen. Net integendeel, de bouwheer / opdrachtgever kan indien hij het juridische kader volgt, de sturende adviezen van bijvoorbeeld de welstandscommissie te Antwerpen, of de Erfgoedcommissie te Oostende naast zich neerleggen. Er heerst een conflictsituatie tussen enerzijds de stedenbouwkundige wetgeving en anderzijds de beoogde kwaliteit gestuurd vanuit de verschillende overheden.

Kunnen bestaande procedures, parcours, instrumentaria ingebouwd, ingebed, en/of uitgebreid worden is de vraag die zich stelt om de onderhandelingen die gevoerd worden in functie van het 'kwaliteitsvol' inzetten van structureel en beeldbepalend stedelijk erfgoed te waarborgen?

Als eerste gegeven wordt aangehaald dat je op een instrument, document of procedure moet kunnen terugvallen die of dat genoegzaam gekend is bij alle betrokkenen, zodat deze als leidraad of houvast kan dienen.

Als voorbeeld wordt de 'Inventaris bouwkundig erfgoed' aangehaald, waar direct enkele tekortkomingen over geformuleerd worden. Het document is niet up to date. De inventarisatie holt de feiten achterna. Bepaalde gebouwen van na 1850 of 1950 worden niet opgenomen. Het is een informeel document, wat dan weer als voordeel gezien wordt omdat het ruimte open laat om debat te voeren, en een afwegingskader te vormen.

Als tweede voorbeeld wordt de bestemming 'woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde' [CHE-gebied] aangehaald uit de gewestplannen. Hoewel het laatstgenoemde op zijn beurt juridisch verankerd is, stelt zich de vraag of er juridische waarden zijn verbonden aan zoiets als een CHE-gebied. Tot op heden zijn er aan de herkenbaarheid van bestaande gebouwen in dergelijk specifiek gebied geen juridische waarden verbonden. Een onderzoek naar mogelijke koppelingen met dit bestemmingsgebied zou bijvoorbeeld een aantal opties kunnen opleveren.

Een tweede insteek wordt geformuleerd met de stelling dat de druk uitgeoefend door het huidige instrumentarium (GP, APA, BPA, RUP, ...verordeningen) op het erfgoed weggehaald of gereduceerd moet worden. Pas dan kun je de ontwikkelaars naar de juiste gebieden sturen. Vervolgens moeten de juiste RUP's geformuleerd worden. Een RUP laat de mogelijkheid toe ruimte open te houden om bijvoorbeeld zoiets als de 'inventaris bouwkundig erfgoed' te integreren of te koppelen. Op die manier wordt het mogelijk van een defensief beleid naar een sturend beleid over te schakelen.

Een derde insteek pleit voor 'vooroverleg' (onderhandeling) alvorens een programma-(onderzoek) aan te vatten. Op die manier kan er door middel van een aftastende onderhandeling op zoek gegaan worden naar een embryonaal draagvlak dat gesteund wordt door het beleid, en vandaar uitgebouwd kan worden. Om duurzaam met de stad te kunnen omgaan heb je een herkenbare stad nodig, waardoor er bijvoorbeeld een nieuw immobiënklimaat geïmplementeerd kan worden.

Bij de vierde insteek wordt stilgestaan bij de capaciteit van de kleinere gemeenten, die niet altijd kunnen terugvallen op de juiste infrastructuur om de oefening / denkpistes betreffende het inzetten van erfgoed af te tasten en te sturen. Als conclusie stelt men dat het provinciale niveau aangewezen is deze taak op zich te nemen.

In een vijfde insteek wordt een argumentatie voor een synthetisch instrument/document opgebouwd. Wat indien er een gebiedsdekkende atlas, waarin alle noodzakelijke erfgoed in de brede zin van het woord geïnventariseerd is, met een goed uitgewerkte legende wordt ontwikkeld.

Atlas :

- Wat zijn de belangrijke gebouwen?
- Welke gebouwen geven vorm aan de gemeente? [structuurondersteunend]
- Welke gebouwen werken ondersteunend?
- Welke gebouwen zijn beeldbepalend?
- Welke structurende visies hebben er gewerkt?
- [...]

Als zesde en laatste insteek wordt de volgende bedenking geformuleerd. Behoud onroerend erfgoed is ok. Maar wat behoud je? In sommige gevallen het integrale gebouw, soms de schil, soms de gevel,..? Je hebt op bepaalde plaatsen een verfijnde inventaris nodig een inventaris waar de betekeniswaarde ingeschat wordt. Bijvoorbeeld een rode kleur in de atlas geeft belangrijkheid aan, maar wat is de juiste betekenis, welke onderhandelingsruimte wordt er geformuleerd? Volstaan de 13 indicatoren die de locuswaarde bepalen in dit geval? En zo ja, wat is het gewicht van deze indicatoren? Wat weegt er door waar en/of wanneer? De inschatting en/of gewicht van de indicatoren zal belangrijk zijn bij wat er nieuw komt. Een commissie kan inhoudelijke feedback geven per casus, maar niet alle dossiers zullen besproken kunnen worden. Passeren de zaken uit de inventaris dan bij de commissie, en degene die er niet in opgenomen zijn gewoon bij de stedenbouwkundige dienst? Wat met koppeling interieur – exterieur? Stel een banale gevel met een waardevol 17^{de} eeuws interieur. Om hierop een antwoord te formuleren dient de locuswaarde pas na een plaatslijk onderzoek vastgelegd te worden. In Sint-Niklaas werd men bijvoorbeeld juridisch teruggefloten. Men mocht zich enkel op de gevel baseren.

Dit verslag is het resultaat van de workshops georganiseerd naar aanleiding van de studiedag "Behoud door Ontwikkeling" die plaats vond in Oostende 24 oktober 2008. Ieder gebruik van dit verslag is in deze context te plaatsen en is aan te vragen bij de organiserende instantie met name de vzw Oostende Werft. Het gebruiken of kopiëren van het geheel of delen van dit verslag kan enkel mits toestemming van de vzw Oostende Werft en met bronvermelding.

Met dank aan alle deelnemers, verslaggevers en gespreksleiders.

