

---

# *Berg van Barmhartigheid*

---

PROJECT NO.  
**2506**

FASE  
**HBS**

DATUM  
**31.01.2026**

Eindrapport  
herbestemmingsstudie

---



|                |                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| naam           | <b>2506 Berg van Barmhartigheid</b>                                                  |
| adres          | Abrahamstraat 13&15, 9000 Gent                                                       |
| kadaster       | GENT Afdeling 15, Sectie F, nr.3164C                                                 |
| beschermd als  | <b>monument</b><br>Berg van Barmhartigheid<br>sinds 20.07.1943                       |
| eigenaar       | <b>Sogent</b><br>Volderstraat 1, 9000 Gent                                           |
| opdrachtgever  | <b>Sogent</b><br>Volderstraat 1, 9000 Gent                                           |
| contactpersoon | Sara Vandelanotte                                                                    |
| auteur         | <b>aNNo architecten bv</b><br>Forelstraat 55b, 9000 Gent<br>hello@annoarchitecten.be |
| contactpersoon | Valentine Hooft                                                                      |

# inhoudstafel

|           |   |
|-----------|---|
| inleiding | 4 |
|-----------|---|

## 1. onderzoek van de site

### 1.1 macro

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| bereikbaarheid                         | 8  |
| water- en groenstructuren              | 9  |
| nabijgelegen functies en voorzieningen | 10 |

### 1.2 meso

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| bouwgeschiedenis en bescherming | 13 |
| geldende regelgeving            | 14 |
| relatie met de omgeving         | 16 |
| circulatie                      | 17 |
| interne logica – gebruik        | 18 |

### 1.3 micro

|                       |    |
|-----------------------|----|
| constructieve logica  | 21 |
| bouwfysische toestand | 24 |

### 1.4 erfgoedwaardering

|           |    |
|-----------|----|
| berg      | 30 |
| intendant | 32 |

## 2. onderzoek potentieel

### 2.1 krachtlijnen

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| analyse onderzoek van de site | 36 |
| krachtlijnen                  | 37 |

### 2.2 functieselectie

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| principe van de herbestemmingswijzer | 39 |
| lijst met geschikte functies         | 40 |
| toespitsing op de gebouw(del)en      | 41 |

### 2.3 functiecombinaties

## 3. ontwerpend onderzoek

|                              |    |
|------------------------------|----|
| randvoorwaarden              | 52 |
| ruimtelijke eisen scenario's | 55 |

### 3.1 scenario 1 – focus 'werken'

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| invulling loods                         | 58 |
| invulling maaiveld                      | 59 |
| invulling verdiepingen                  | 60 |
| onderzoek integraal toegankelijke inkom | 61 |
| integratie technieken in het monument   | 63 |

### 3.2 scenario 2 – focus 'wonen'

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| invulling loods                         | 66 |
| invulling maaiveld                      | 67 |
| invulling verdiepingen                  | 68 |
| onderzoek inkom traphal aan straatzijde | 69 |
| onderzoek integratie terrassen          | 70 |
| onderzoek ingrepen schil                | 71 |
| integratie technieken in het monument   | 74 |

### 3.3 scenario 3 – 'maximale mix'

|                        |    |
|------------------------|----|
| invulling loods        | 77 |
| invulling maaiveld     | 78 |
| invulling verdiepingen | 79 |

## 4. conclusie

## 5. bijlagen

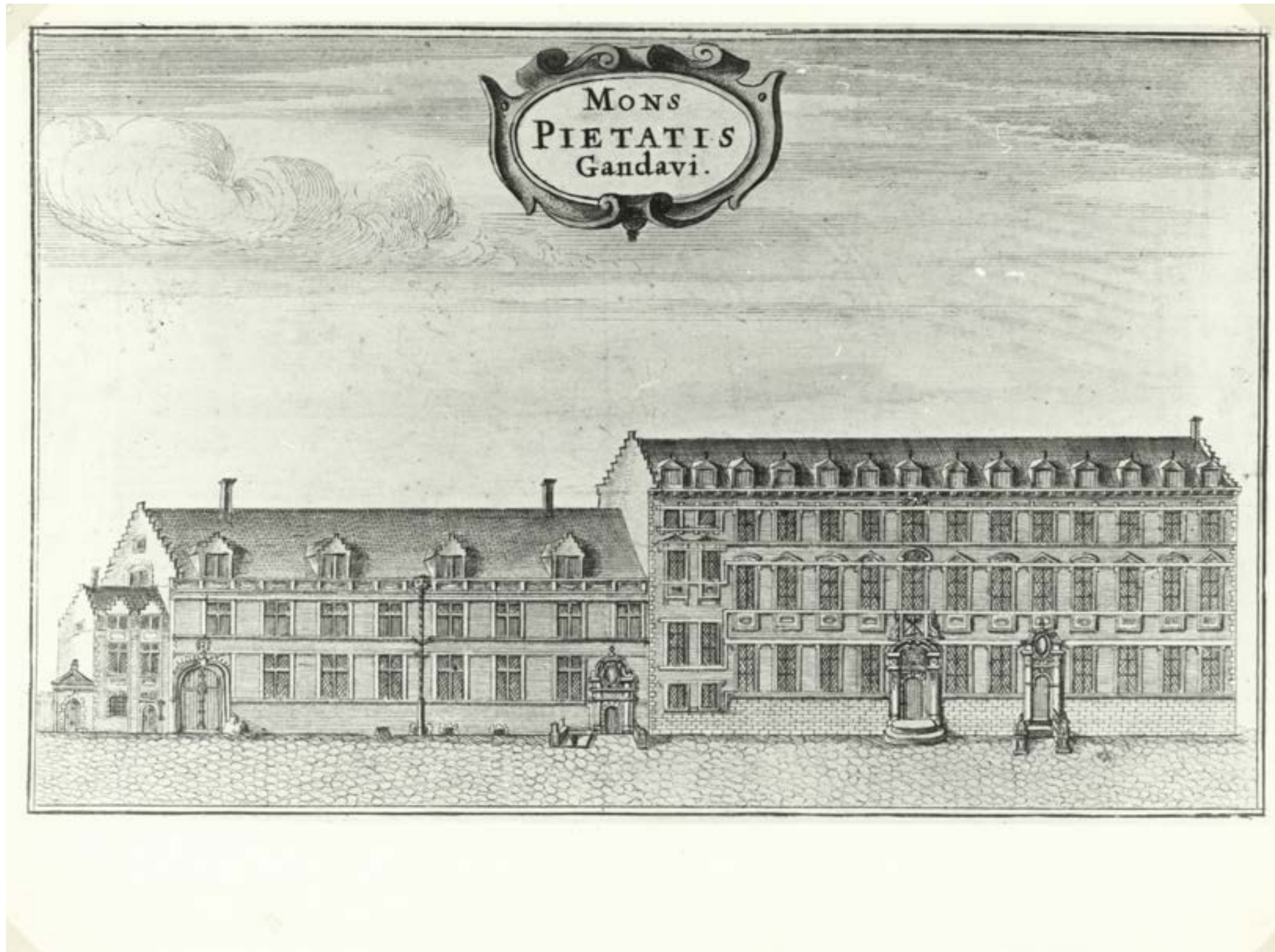
|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| 5.1 bouwhistorisch onderzoek                          |
| 5.2 ruimteboek                                        |
| 5.3 raming restauratieve werken                       |
| 5.4 functieselectie volgens de 'hermestemmingswijzer' |
| 5.5 programmastaten scenario's                        |

## INLEIDING

De Berg van Barmhartigheid en de bijhorende intendantswoning vormen een uitzonderlijke historische site in het hart van Gent. Als voormalig maatschappelijk instituut draagt het gebouwenensemble een sterke ruimtelijke en symbolische betekenis. Vandaag staat de site op een kantelpunt: het oorspronkelijke gebruik is verdwenen, maar de ruimtelijke kracht, historische gelaagdheid en stedelijke ligging bieden een uitgesproken potentieel voor een nieuwe toekomst.

Sinds het vertrek van het stadsarchief in 2005 kent de site enkel een tijdelijke invulling als kunstenaarsateliers. Structureel onderhoud bleef daarbij grotendeels uit, waardoor verder verval dreigt. In opdracht van Sogent verkent deze bundel het potentieel van de site aan de hand van een grondige analyse en een reeks mogelijke scenario's. De (bouwhistorische) analyse de site vormt daarbij ook het vertrekpunt voor de restauratiedefinitie, waarin wordt afgewogen welke ingrepen noodzakelijk zijn om de erfgoedwaarden te herstellen en/of maximaal te versterken.

Deze studie vertrekt vanuit de overtuiging dat erfgoed pas duurzaam is wanneer het opnieuw actief deelneemt aan het stedelijk leven. Door de aanwezige erfgoedwaarden zorgvuldig te lezen en te confronteren met hedendaagse noden en randvoorwaarden, wordt onderzocht hoe de site opnieuw een relevante rol kan opnemen voor stad en buurt. De herbestemming fungeert daarbij niet alleen als behoudsstrategie, maar ook als hefboom voor ruimtelijke kwaliteit, maatschappelijke meerwaarde en duurzaam gebruik.



'Abrahamstraat.'

bron: Universiteitsbibliotheek Gent, rug01;002045441.

Dezelfde afbeelding als "Mons Pietatis Gandavi", oorspronkelijk verschenen in de Flandria Illustrata van Antonius Sanderus uit 1641.



# *1. onderzoek van de site*

- *Wat is de ruimtelijke en juridische context van het gebouw gebouw?*
- *Hoe ziet het monument er vandaag de dag uit?*
- *In welke staat is het pand?*
- *Wat zijn de erfgoedwaarden?*
- *Welke erfgoedelementen dragen bij aan deze waarden?*

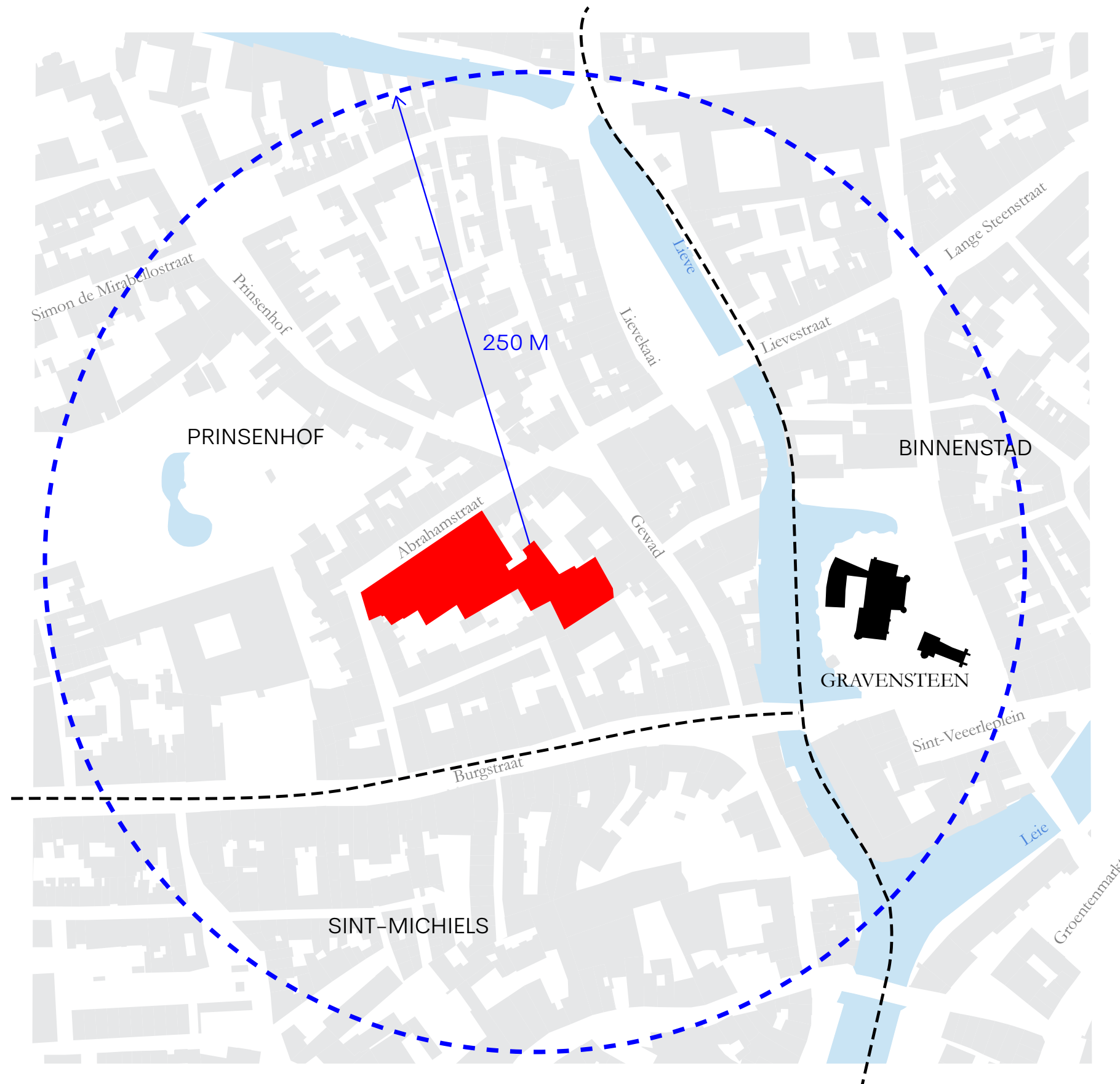
*1.1 macro*

Onder MACRO maken we een analyse van de ruimtelijke context.

De site is gelegen in het noord-westen van het centrum van Gent, binnen de binnenring, op een steenworp van het Gravensteen, net buiten de platgetreden paden van het toeristische hart van de stad.

De Abrahamstraat is een rustige straat in het Prinsenhof. Deze [buurt met middeleeuwse oorsprong](#), is een dense woonwijk gekenmerkt door veel historische gevels en smalle kasseiwegen.

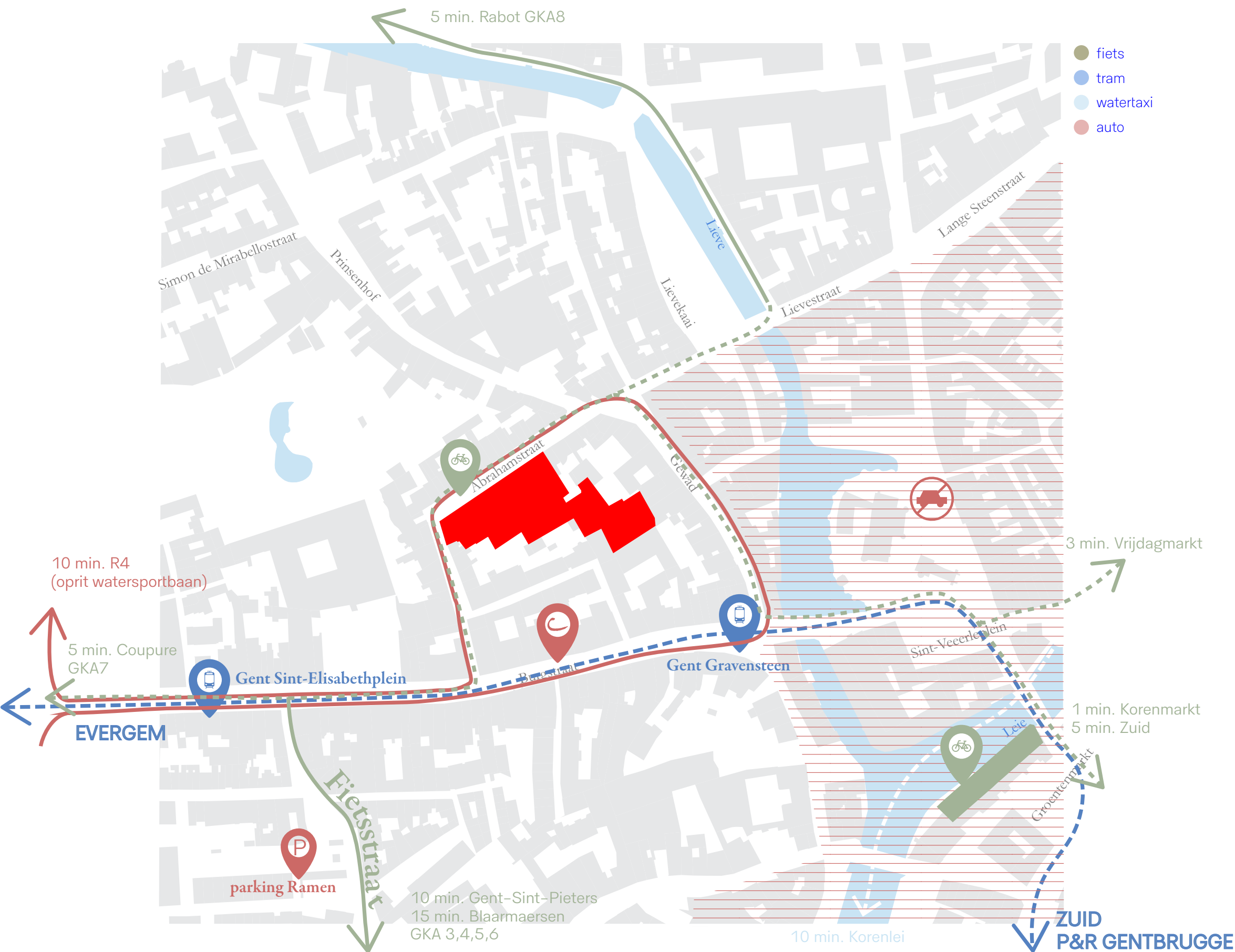
Het onderzoek van de omgeving is beperkt tot een straal van ongeveer 250 meter. Hierin zien we het grootste deel van het Prinsenhof en een stuk van de aanpalende wijken: de Binnenstad in het oosten en Sint-Michiels in het zuiden. De rabot buurt in het westen is niet meegenomen, gezien de stadsring er een harde grens vormt. In het noorden vormt de Lieve de bovengrens.



## BEREIKBAARHEID

Dankzij de centrale ligging is er een **groot aanbod aan vervoersmodi**: veel voorzieningen zijn op wandel- en fietsafstand, de site is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en er is een ruim aanbod aan deelwagens. Hierbij een kort overzicht per vervoersmiddel.

- te voet: op wandelafstand zijn heel veel voorzieningen. Het is in de buurt ook aangenaam stappen gezien het aanpalend centrum autovrij is en de staten in de buurt **autoluw** zijn. De ondergrond is echter niet aangepast voor mensen die slecht te been zijn. **Vele straten zijn in kasseien aangelegd en de voetpaden zijn er smal.**
- Fiets: de fiets is een geliefd vervoersmiddel voor de buurtbewoners, hoewel de aanleg van de straten niet fietsvriendelijk is. De kasseien en tramsporen kunnen behoorlijk gevaarlijk zijn. Met de fiets rij je vlot de hele stad door. Op enkele minuten fietsen kom je op groenklimateassen 7 (Coupure) en 8 (Rabot), waarlangs je vlot de stad uit rijdt. Aan de voorgevel is een publieke fietsenstalling en ook de grote geplande fietsenparking in het Vleeshuis is op wandelafstand.
- Openbaar vervoer: de site is gelegen tussen de haltes Gravensteen en Sint-Elisabethplein van tramlijn 2 die het centrum van noord naar oost doorkruist met een frequentie van 6 trams per uur.
- Auto: de dichtsbijzijnde Cambio standplaats ligt op 190m van de ingang. Ook andere platforms voor deelwagens zijn er goed vertegenwoordigd. De auto wordt hier echter geweerd. De site is vlakbij de autovrije zone gelegen en de **parkeerdruk op straat is er heel hoog**. Vanaf de binnenring is er een parcours uitgestippeld van eenrichtingsstraten om de site te bereiken. Wie met de auto naar de site wil kan zich best parkeren in de stadsparking "Ramen" op 5 minuten wandelen (350m).

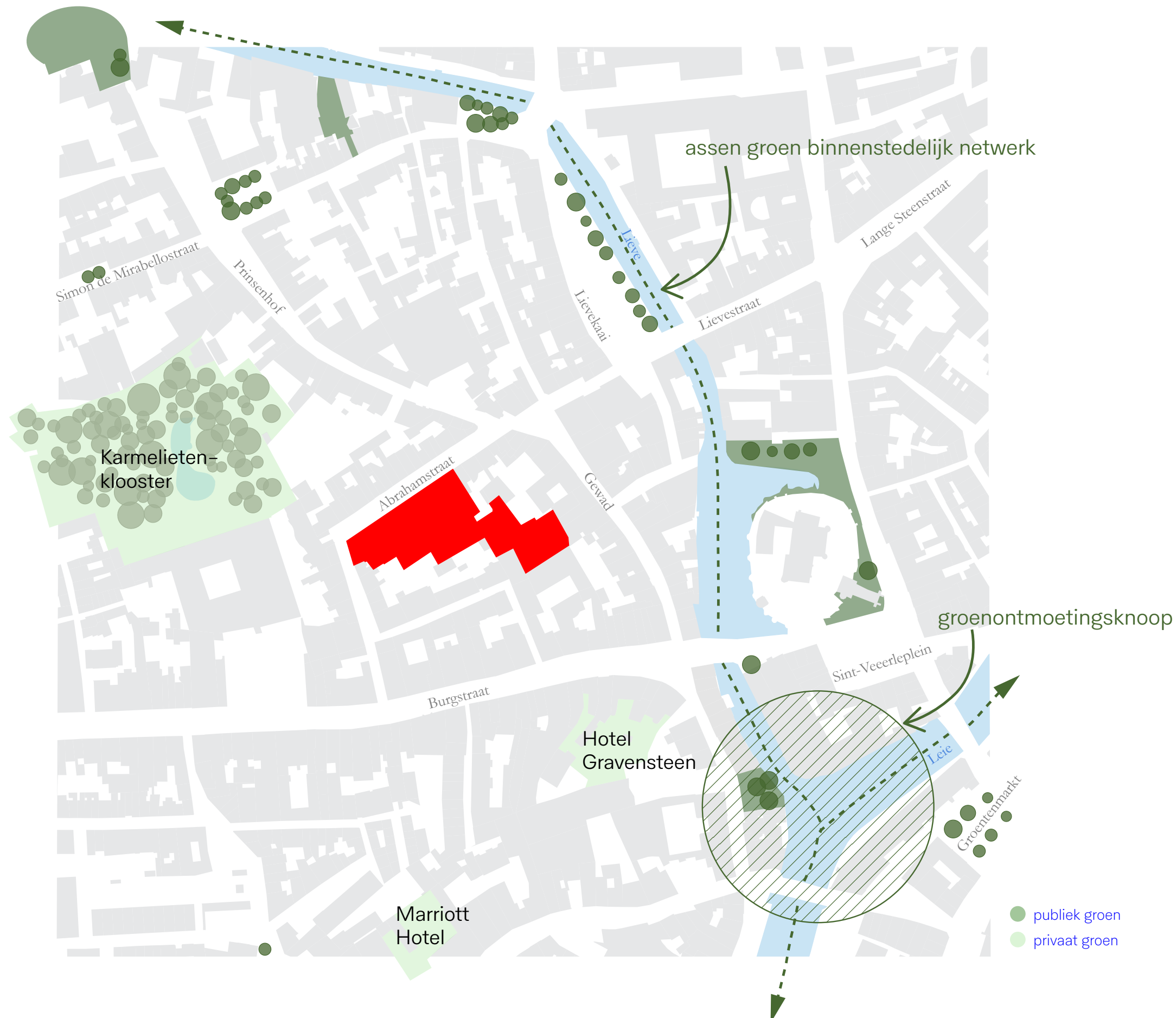




## WATER- EN GROENSTRUCTUREN

De omgeving is **dens bebouwd en nagenoeg volledig versteend**. De oevers van de Leie en de Lieve die de buurt doorkruisen zijn grotendeels vol gebouwd. Het **publiek groen is schaars en beperkt in omvang**. Enkele grotere tuinen in private handen vallen op: de tuin van het Karmelietenklooster, Hotel Gravensteen en het Marriott hotel. Bij het ontbreken van publiek groen kunnen private tuinen van formaat bijdragen aan de biodiversiteit en het stedelijke hitte eiland effect verzachten.

In de beleidsvisie (zie visienota groenklimateassen) wordt ook hier, in het stadscentrum, een ontharding en vergroening beoogt. De nabijgelegen Leie en Lieve maken deel uit van het **groen binnenstedelijk netwerk** en de samenvloeiing van beide is aangeduid als groenontmoetingsknoop. **De vooropgestelde vergroening langsheen deze waterlopen is hier echter moeilijk, gezien de oevers er quasi volledig bebouwd zijn**. De toename van groen loopt heel gestaag door de heraanleg van straten en binnengebieden bij nieuwe ontwikkelingen die in de directe omgeving schaars zijn.



## NABIJGELEGEN FUNCTIES EN VOORZIENINGEN

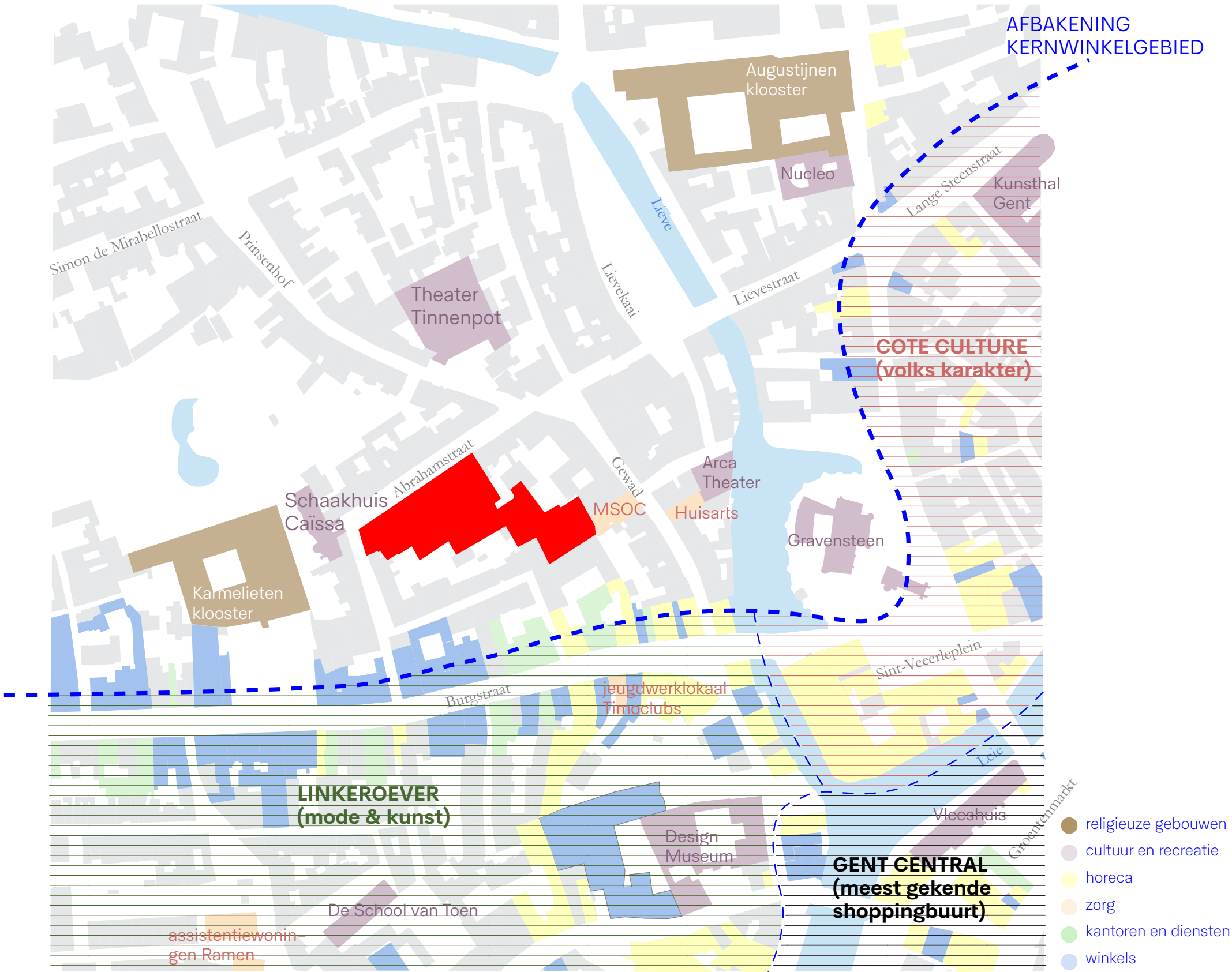
De site ligt in het stadscentrum en **grenst aan het 'Kernwinkelgebied'**. Hier vinden we een groot aanbod aan horeca zaken, winkels en culturele gebouwen. Ook de aanpalende Burgstraat telt veel winkels en enkele horecapanden. Al zien we dat de gelijkvloerse verdiepingen van vroegere winkels nu steeds vaker plaats maken voor kantoren en woonfuncties.

Het prinsenhof tekent zich duidelijk af op de kaart met voorzieningen: de buurt heeft een **uitgesproken residentieel karakter**. Ondanks de nabijheid van het centrum zijn de straatjes er heel rustig. Waar in het aanpalende Patershol tussen de woningen verschillende gegeerde restaurants en cafés te vinden zijn, circuleren in het Prinsenhof voornamelijk de (relatief oudere) bewoners en enkele verdwaalde toeristen.

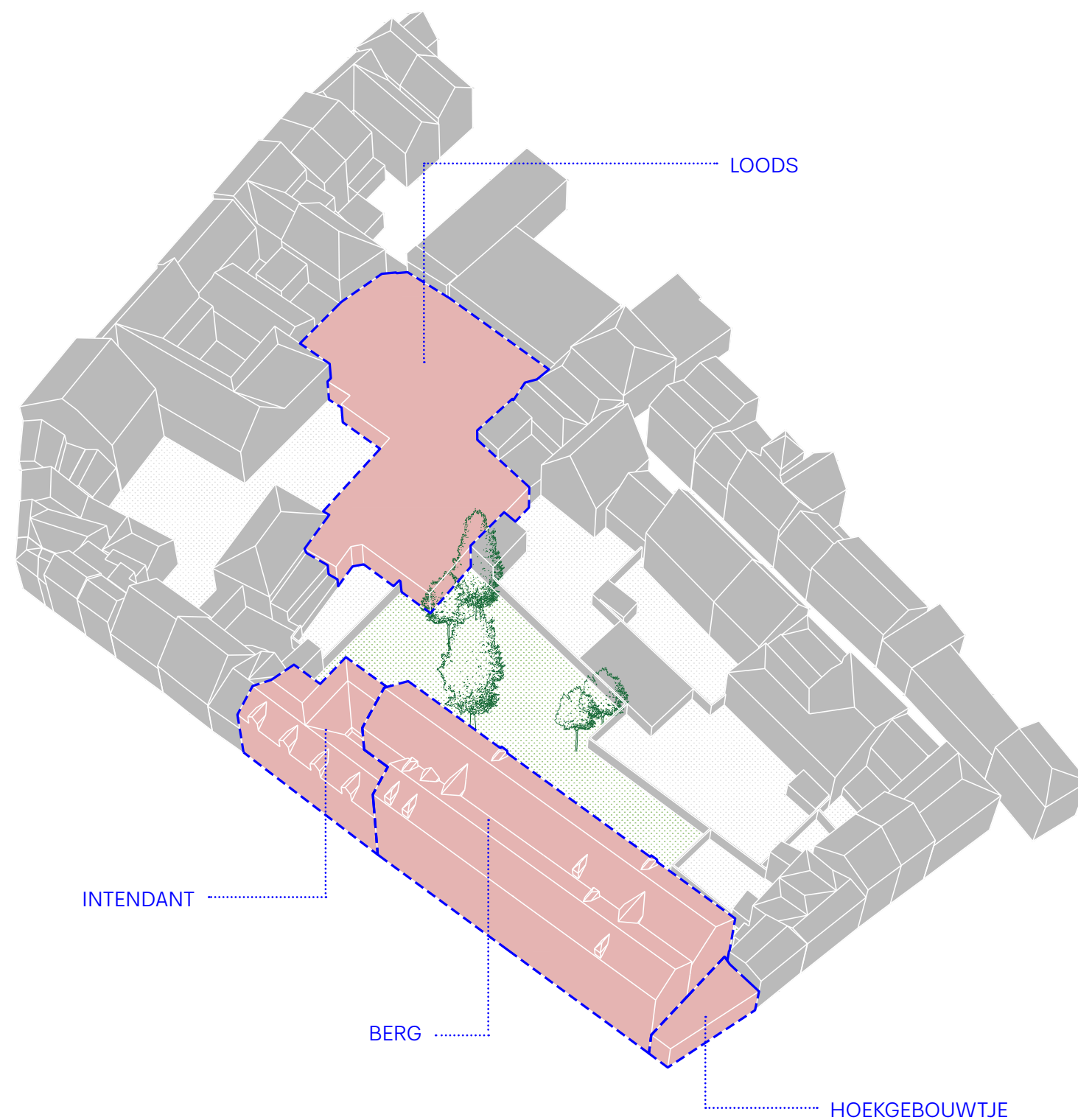
Wat opvalt in de buurt, zijn de vele **culturele instellingen**, zoals bijvoorbeeld Theater Tinnenpot.

In vorig hoofdstuk werd reeds opgenomen dat er een groot tekort is aan publiek groen. Naast de positieve effecten van natuur en open ruimte op zich is ook hun functie als ontmoetingsplek voor de bewoners belangrijk.

Ondanks (of misschien wel door) de vele voorzieningen op stedelijk niveau, zijn ook de andere **voorzieningen op buurtniveau** (bakkers, slaggers, buurtwinkels, scholen, sportclubs,...) schaars.



## *1.2 meso*



De MESOschaal is het onderzoek van de site in zijn geheel.

Eerst wordt de historiek van de site kort hernomen en de beschermingen en geldende regelgeving toegelicht.

Daarna volgt een analyse van de werking, circulatiepatronen en relatie met de omgeving.

De site, bestaande uit Abrahamstraat 13, Abrahamstraat 15 en achterliggende loods is ca 3250m<sup>2</sup> groot. Hiervan is ca 1200m<sup>2</sup> ingericht als tuin met enkele oude bomen. In de gebouwen onderscheiden we 4 delen. Aan straatzijde maken we volgende opsplitsing:

1. INTENDANT: de vroegere woning van de intendant van de Berg van Barmhartigheid (footprint 260m<sup>2</sup> - BVO 740m<sup>2</sup>)
2. BERG: de eigenlijke Berg van Barmhartigheid (footprint 675m<sup>2</sup> - BVO 2700m<sup>2</sup>)
3. HOEKGEBOUWTJE: de aangebouwde technische ruimte voor de verwarming en nutsvoorzieningen bij de invulling als stadsarchief (75m<sup>2</sup>)

Dieper op het perceel vinden we de LOODS van ca 1000m<sup>2</sup>.

Alle gebouwen samen geeft dit een totale vloeroppervlakte van 4515m<sup>2</sup>.



## BOUWGESCHIEDENIS EN BESCHERMING

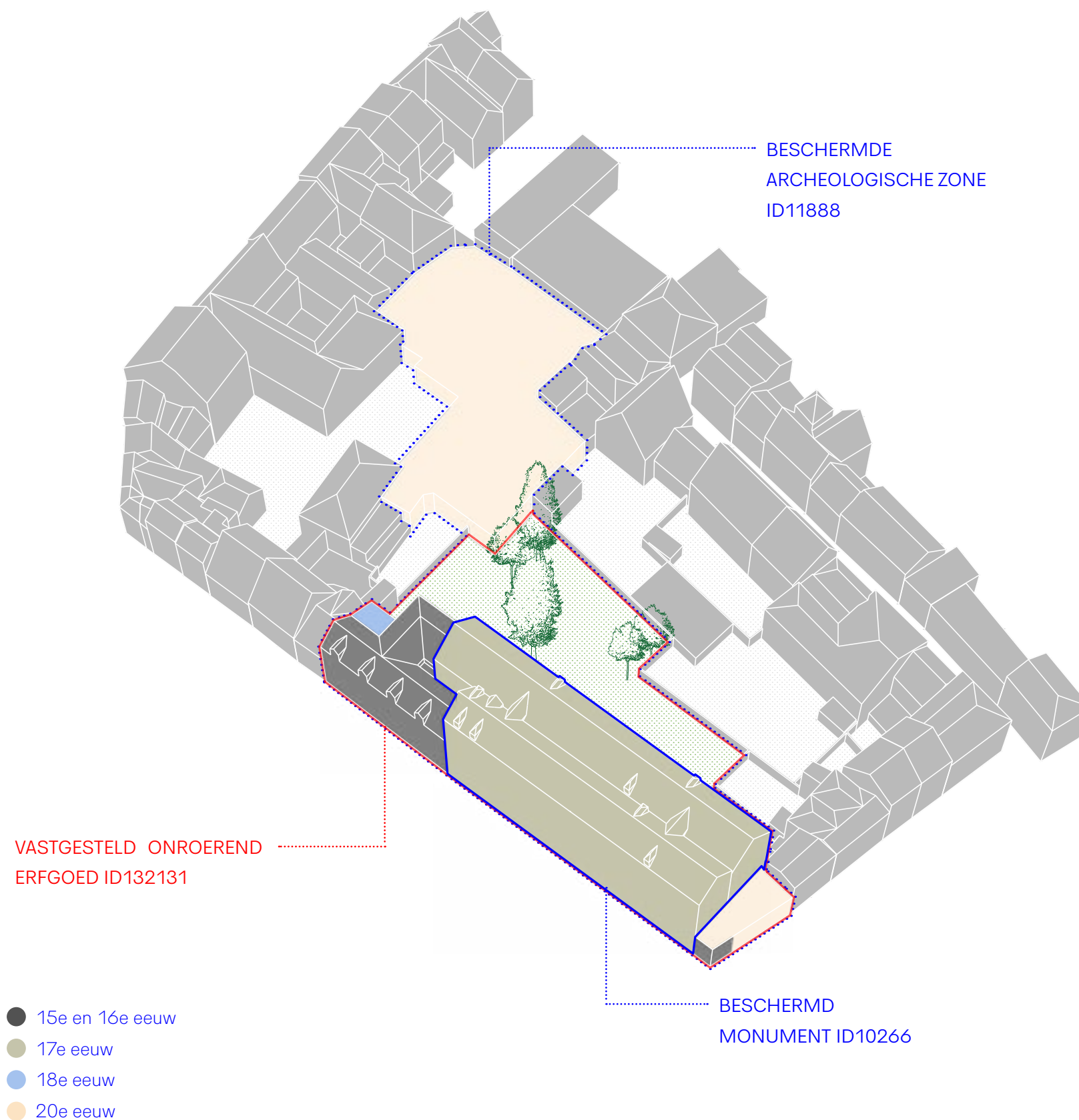
De volumes zijn grofweg terug te brengen tot **vier grote bouwfasen**:

- Het hoofdvolume van de intendantswoning werd opgetrokken in de 15e eeuw met een uitbreiding achteraan uit de 16e eeuw.
- Het volume van de berg werd in de 17e eeuw opgericht.
- In de 18e eeuw kreeg de intendantswoning een extra volume uitbreiding achteraan.
- In de 20e eeuw kwam het hoekgebouwtje als technische ruimte bij de berg in de plaats van de vroegere procureurswoning en bijhorende tuin en werd ook de loods gebouwd.

De interne veranderingen en meer gedetailleerde bouwgeschiedenis wordt uitgebreid toegelicht in de bijhorende bouwhistorische studie.

De site kent drie **beschermingen**:

1. Sinds 1943 is het gebouw van de berg beschermd als monument (Berg van Barmhartigheid ID10266).
2. De rest van de site met uitzondering van de loods is opgenomen op het inventaris van vastgesteld onroerend erfgoed (Berg van Barmhartigheid en woning van de beheerder ID132121).
3. De gehele site is gelegen in de archeologische zone van de Gentse binnenstad (Historische stadskern van Gent ID11888).





## GELDENDE REGELGEVING

Op het [gewestplan](#) is de site gelegen in "woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde".

Hierin wordt de bestemming als volgt gedefinieerd: "...wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud."

Op de site zijn ook de voorschriften van het [BPA binnenstad - Begijnhof/Prinsenhof](#) van toepassing (<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b34de0eb-7447-4ea8-908f-8746d5703fa4>). De site wordt er als volgt ingekleurd:

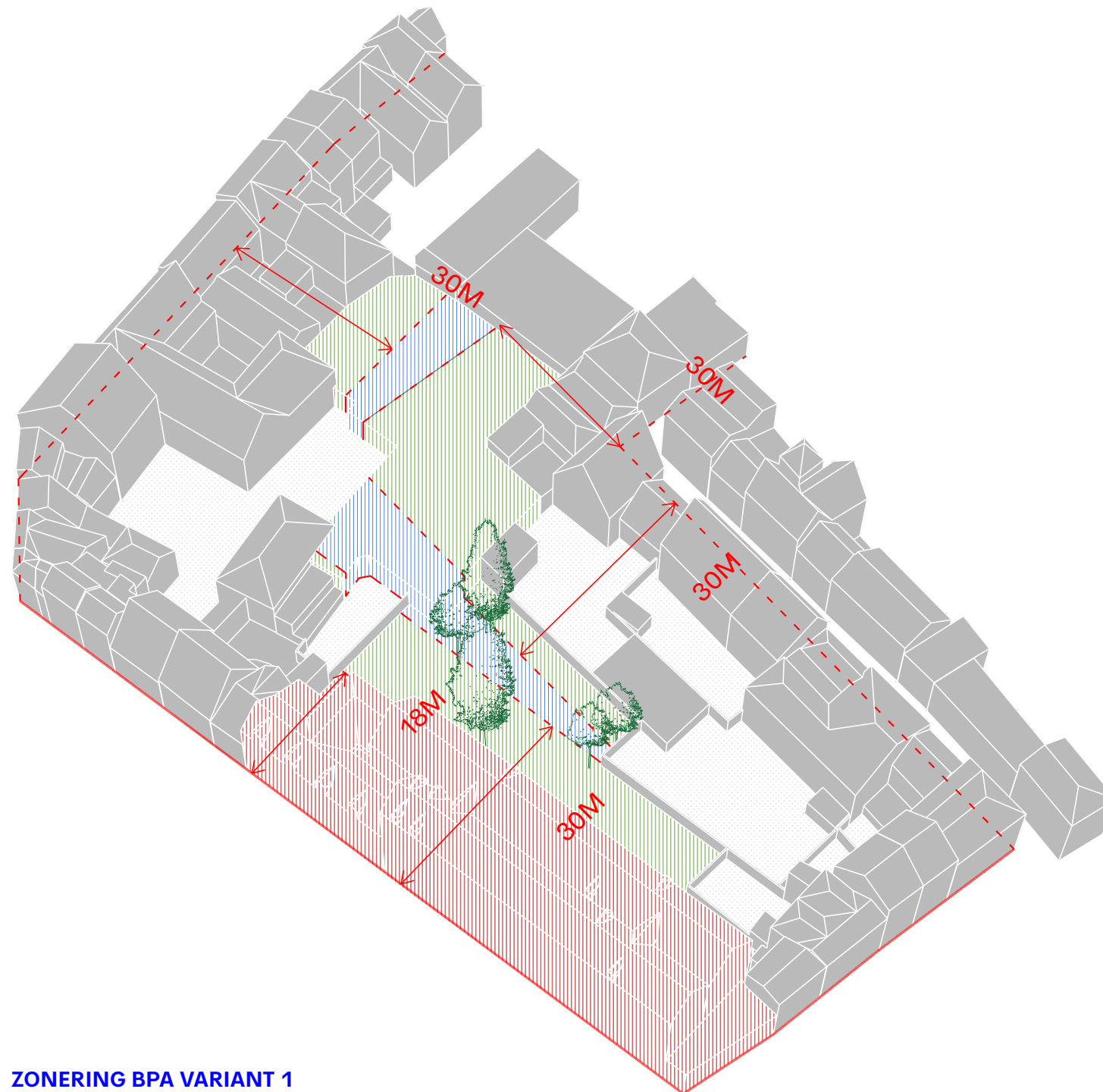
- referentiehoogte van 3 bouwlagen
- zone G1 voor gemeenschapssuïtrustingen
- klasse 1 voor tuinstrook en binnenkern
- zone met hoge stadslandschappelijke waarde

Tot op een diepte van 18m van de rooilijn zijn de voorschriften voor hoofdgebouwen van toepassing. Hier zijn volgende bestemmingen mogelijk: woningen, gemeenschapssuïtrustingen op buurniveau of stedelijk niveau en andere overheidsdiensten. Met een beperking van max 50% kunnen ook volgende functies geïntegreerd worden: winkels, kantoren en diensten en horeca. Gemeenschapssuïtrustingen op buurniveau worden

verder als volgt gedefinieerd: "lager onderwijs, kleuter- en peutertuinen, kinderdagverblijven, bibliotheek, politie, post,... buurtparking, groenaanleg, recreatie, nutsvoorzieningen,..."

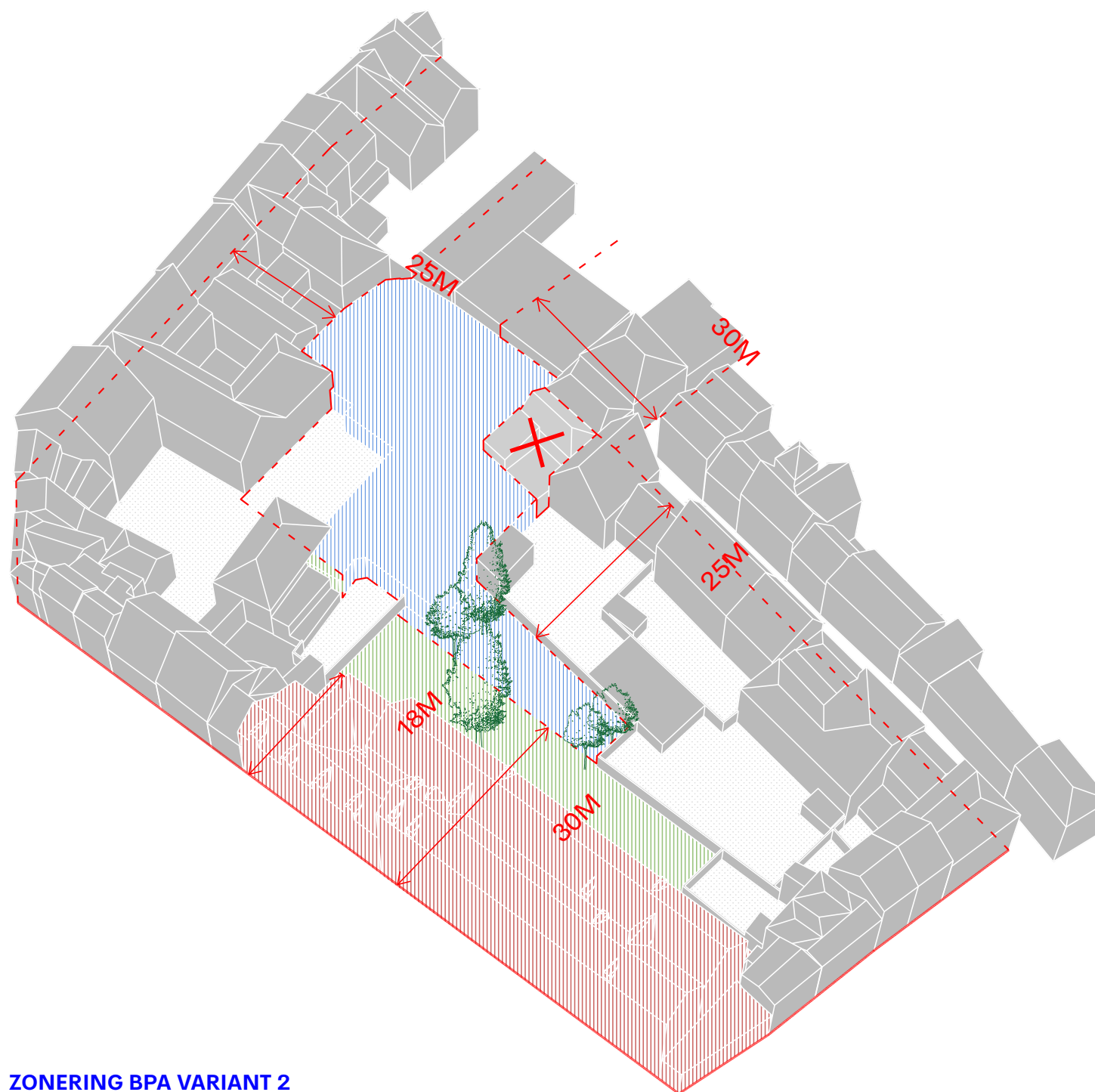
Onder gemeenschapssuïtrustingen op stedelijk niveau zijn volgende functies opgenomen: "middelbaar onderwijs, hoger en technisch onderwijs, bioscoop, schouwburg, museum, congrescentrum, cultureel centrum, centrale bibliotheek, ... politie, rijkswacht, leger, brandweer, civiele bescherming, gerechtshof, gevangenis, spoorwegstations,... polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijhorende labo's, parkeergebouwen, groenaanleg, sportinfrastructuur (zwembaden, sporthallen,...), nutsvoorzieningen,..."

Volgende bestemmingen zijn er volgens het BPA uitgesloten: verzorgende bedrijven (bedrijven zoals: bereiding van vleesproducten, conserven en bijproducten voor verbruik bestemd; het inleggen van vis en de bereiding ervan, bereiding van produkten voor brood- en banketbakkerlijken, alsook het bakken van brood, beschuiten, biscuits, koeken, taarten, gebakjes, het aanmaken van roomijs, suikergoed; gaarkeukenbedrijven; werkplaatsen voor maat- en confectiekleding; werkplaatsen voor het hermazen, wassen en verven van kledingstukken en andere stoffen; schoenmakerijen; drukkerijen en andere grafische nijverheden, uitgeversbedrijven; werkplaatsen voor graveerkunst; garage- en carrosseriebedrijven; herstelplaatsen voor fietsen, bromfietsen en motorrijwielen; ateliers voor kunstenaars, beeldhouwers, schilders, fotografen; werkplaatsen voor houtbewerking, meubelmakerijen, fabricatie van kaders en lijsten, werkplaatsen voor de vervaardiging van pruiken eventueel verbonden aan kappersalons, smederijen; opslagplaatsen en magazijnen voor klein- en groothandel; opslagplaatsen en magazijnen voor meubelbewaring, safe- diensten; opslagplaatsen horende bij verhuurbedrijven) en



### ZONERING BPA VARIANT 1

- zone voor hoofd- en bijgebouwen
- tuinstrook
- binnenkern



#### ZONERING BPA VARIANT 2

- zone voor hoofd- en bijgebouwen
- tuinstrook
- binnenkern

niet-hinderlijke bedrijven (*ambachtelijke bedrijven, kleine en middelgrote ondernemingen, die geen onaanvaardbare hinder veroorzaken voor de (woon) omgeving*).

Vorbij deze eerste zone tot op een diepte van 30m ligt de tuinstrook. Vanaf 30m van de rooilijn zijn de voorschriften van de binnenkern van toepassing.

In deze zones zijn de gebouwhoogtes beperkt:

- in de tuinstrook: 3m50 (of huidige hoogte scheimuur) op de perceelsgrenzen tot max 6m.
- in de binnenkern: 3m50 (of huidige hoogte scheimuur) op de perceelsgrenzen tot max de gemiddelde kroonlijsthoogte van de omliggende hoofdgebouwen.

De bouwhoogte dient in beide zones naar de perceelsgrenzen toe af te nemen volgens de 45° regel.

Volgende bestemmingen zijn hier mogelijk: woningen, winkels, kantoren en diensten, horeca, gemeenschapuitrustingen op buurtniveau, max. 50% gemeenschapuitrustingen op stedelijk niveau, andere overheidsdiensten, verzorgende bedrijven en autobergplaatsen

Gezien de L-vorm van het bouwblok, heeft het bouwblok volgens de strikte interpretatie van het BPA nagenoeg geen binnenkern (zie aanduiding variant 1). Zoals opgenomen in de bouwblokvisie is een zonering via loutere offset van de rooilijnen niet altijd zinvol. Als we abstractie maken van het gebouw in de oksel van de L en de begrenzing van de tuinzone in Gewad inperken tot het verlengde van de huidige tuilmuren, is de loods volledig in de binnenkern gelegen (variant 2).

Daarnaast zijn ook allerlei verordeningen van toepassing. De meest relevante zijn: gewestelijke verordening hemelwater, de gewestelijke verordening toegankelijkheid, het Algemeen bouwreglement Gent (<https://stad.gent/nl/reglementen/algemeen-bouwreglement>) en de

Parkeernorm van stad Gent (<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/parkeerrichtlijnen-voor-bouwprojecten>).

Tot slot zullen verschillende beleidsnota's van Stad Gent hier sturend zijn zoals [de beleidsnota over de bouwblokvisie voor vergroenen en verweven](#).

## RELATIE MET DE OMGEVING

Het volume aan de straatzijde is een stuk forser dan de omliggende bebouwing en ook de statige gevelarchitectuur springt in het oog. Desonanks fungeert de site niet als landmark. Door zijn ligging in de smalle, korte Abrahamstraat is de imposante gevel wat verborgen en vormt het geen duidelijk herkenningspunt dat richting geeft aan de buurt. De gevel is enkel gekend door buurtbewoners, schaarse toevallige passanten, erfgoedliefhebbers en zij die het gebouw kennen door zijn vroegere publieke functie als stadsarchief. Ook [de grote ommuurde tuin en achterliggende loods zijn verborgen voor de omgeving](#). Via een tweede toegang vanuit een pand in het Gewad, is de loods momenteel wel in gebruik als (fietsen)berging bij het Medisch Sociaal Opvangcentrum dat er onderdak vindt.

[De bijna 60m lange straatgevel van de berg zoekt geen interactie met het openbaar domein](#). De vele ramen op het gelijkvloers zitten boven ooghoogte om de achterliggende vertrekken te verlichten, zonder inkijk te geven in het sterk beveiligde gebouw. Het gebouw kreeg twee toegangsdeuren om personeel en bezoekers te scheiden. De imposante ingang voor bezoekers is momenteel niet langer in gebruik en werd zelfs dicht gemaakt aan de binnenzijde. Ook de vroegere personeelstoegang is wat in onbruik geraakt. Sinds de intendantswoning mee geïntegreerd werd in de berg als archief fungeert de bezoekersingang van de intendantswoning als hoofdtoegang voor het gehele complex.

De grote ramen van de intendantswoning geven wel een blik in voormalige salons al zijn de binnenluiken er nu steeds gesloten om nieuwsgierige blikken buiten te houden.

De grote poort die de doorgang naar de tuin en loods afschermt, wordt enkel geopend om auto's in of uit te laden.

Een laatste deur geeft toegang tot de technische ruimtes in het hoekgebouwtje.





## CIRCULATIE

De verschillende gebouwen hebben elk hun eigen verticale circulatie behouden. De intendantswoning heeft een imposante centrale traphal vanwaar alle ruimten op het gelijkvloers en de eerste verdieping omsloten worden. Via twee kleine steile trapjes worden de zolders bereikt. De berg heeft een primaire traphal die tegen de intendantswoning aan gebouwd werd. Aan het andere uiteinde zat een smallere interne trap, die in de tweede helft van vorige eeuw aangepast en verlengd werd om ook daar alle verdiepingen te verbinden. In diezelfde periode werd een lift geïnstalleerd ter hoogte van één van de openingen waar vroeger de panden omhoog gehesen werden.

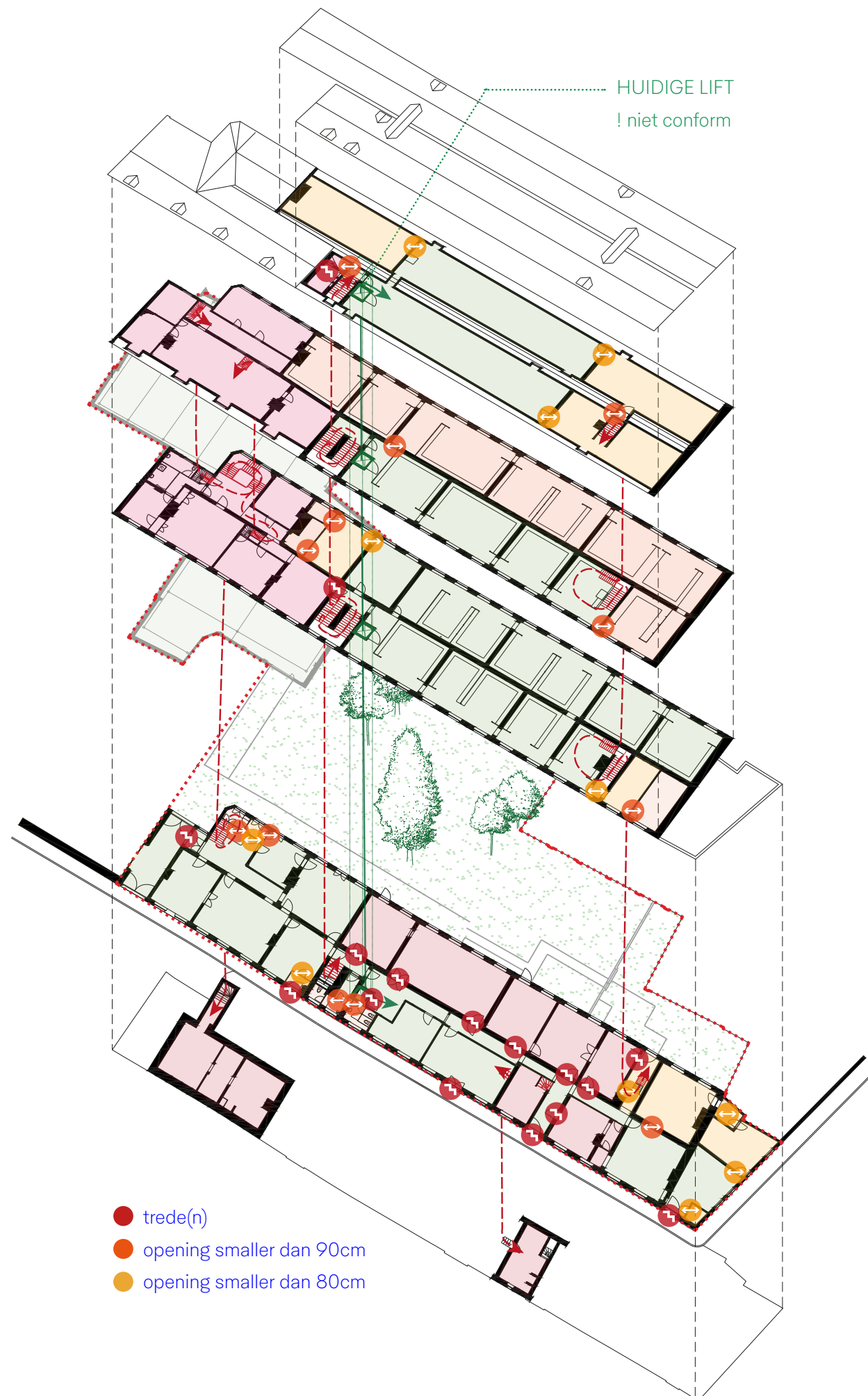
Ondanks de aanwezigheid van de lift stuit het gebouw op een hele reeks pijnpunten om integraal toegankelijk te zijn:

- De voordeuren geven alle uit op straat met een dorpel van ca 10 tot 20cm.
- De koetsdoorgang heeft een nagenoeg vlakke dorpel, maar voorbij het gebouw wordt de toegang tot de loods en de achterdeuren bemoeilijkt door de aanleg in kasseien en beplanting.
- De intendantswoning staat op de tweede verdieping niet in verbinding met de lift. Op de eerste verdieping zit er tussen de intendantswoning en de berg een grote trede.
- Binnen de berg werden op het gelijkvloers verschillende vloeren verhoogd.
- Enkele doorgangen in de berg zijn smaller dan 90cm.
- De verdiepingsvloeren liggen heel oneffen.
- De lift voldoet niet aan de eisen van een toegankelijke lift, op het gelijkvloers is er een trede voor de lift en voor de lift is onvoldoende opstelruimte.

In het schema werden naast de obstakels ook de toegankelijke ruimtes aangeduid indien de toegang tot het gebouw en de lift bijgesteld zouden worden:

- **ROOD:** de ruimtes die enkel via een trap of enkele treden te bereiken zijn.
- **ORANJE:** ruimtes waarvan de toegang belemmerd wordt door een versmalling tot 80cm of smaller
- **GEEL:** ruimtes waarvan de toegang belemmerd wordt door een versmalling die smaller dan 90cm, maar breder dan 80cm is.
- **GROEN:** de ruimtes op evacuatieniveau of het niveau van de lift zonder hinderlijke versmallingen

In tuin, vanwaar de loods bereikt kan worden vormt naar niveau of breedte geen obstakel, maar is op dit moment door zijn ondergrond niet geschikt voor andersvaliden. Het grootste deel is onverhard. De aanwezige verharding bestaat hoofdzakelijk uit kasseien.



## INTERNE LOGICA - GEBRUIK

Sinds de sluiting van het stadsarchief kent de site enkel tijdelijke invullingen om verloedering en het kraken van de gebouwen tegen te gaan.

De loods is met zijn kolomstructuur een maximaal open vrij plan dat allerlei mogelijke invullingen toelaat. De straatvleugel daarentegen heeft door zijn dwingende structuur en sterk gedefiniëerde planopbouw:

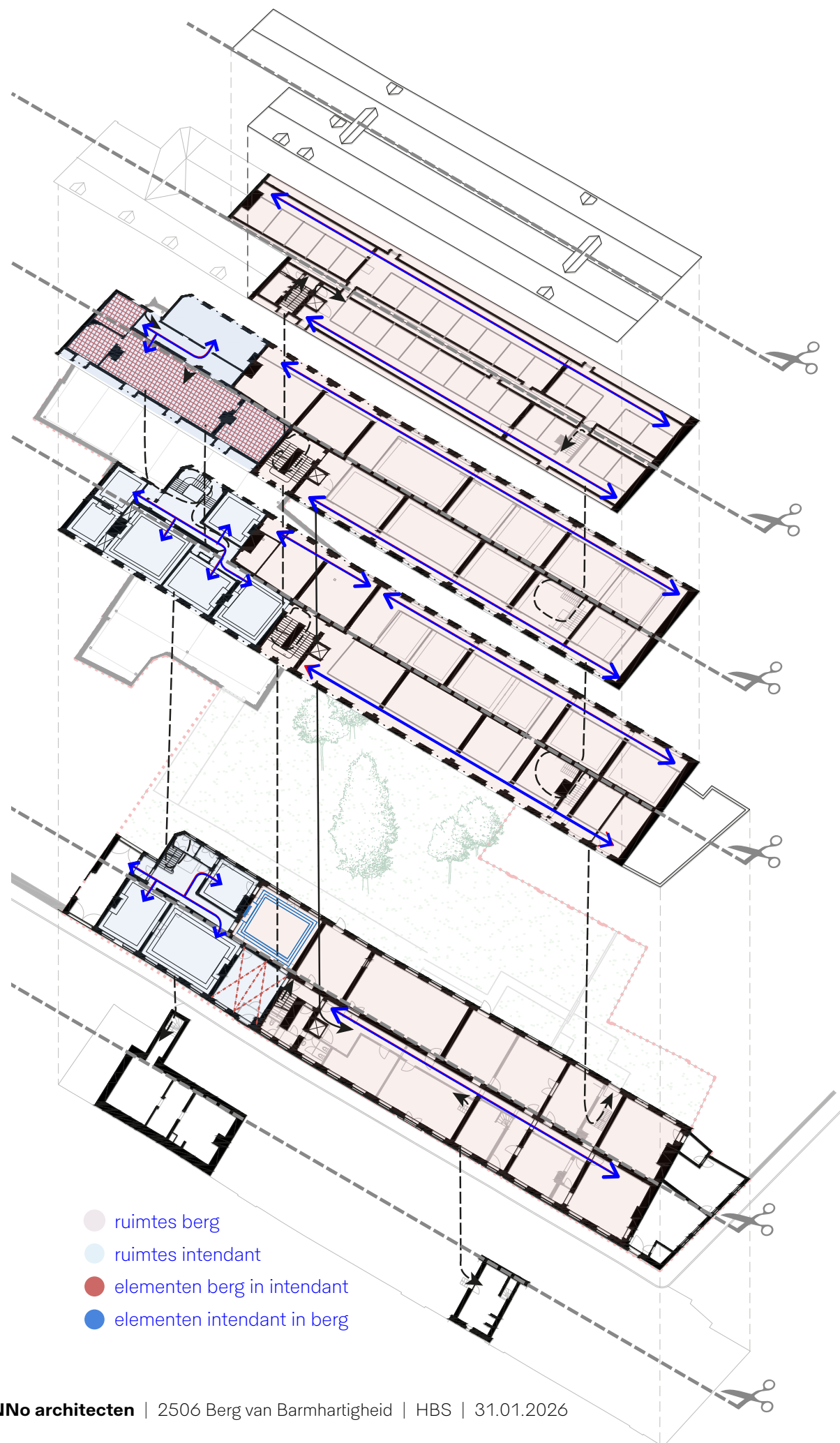
- Een centrale wand deelt de gebouwen op in voor- en achterkant. Ook in het dak wordt de tweedeling voortgezet. Structureel zijn het bijna twee gebouwen achter elkaar.
- De gevelopeningen staan in een rigide ritme, dat ondanks de individuele gevelarchitectuur van de gebouwdelen, doorgezet wordt over de verschillende gevels heen. Naast de verschillen in hoogtes voor de afzonderlijke gebouwen, zien we dat in de gevelarchitectuur van de berg de trap afwijkende raamhoogtes kreeg, wat de trap duidelijk afleesbaar maakt. In de achtergevel vormen de gevelopeningen in de voormalige leeszaal van het archief de uitzondering.

Hoewel de Intendantswoning en de berg bij een eerste blik op de plannen mooi in elkaar lijken over te gaan, zijn de gebouwen ook intern wezenlijk verschillend. De voormalige functies als woning en gebouw voor pandstockage hebben elk hun eigen interne logica en kenmerken:

- **Intendant:** Via de toegang aan de zijkant in de doorgang, kom je in een **centrale hal die alle ruimtes ontsluit**. Naast enkele dienstlokalen kent het gebouw op het gelijkvloers en de eerste verdieping enkel verblijfsruimten. Deze ruimtes zijn zo veel als mogelijk symmetrisch opgebouwd, hebben alle een haard en werden in meer of mindere mate versierd met sierlijke schouwmantels, gestileerd binnenschrijnwerk en lijstwerk op de plafonds en wanden.

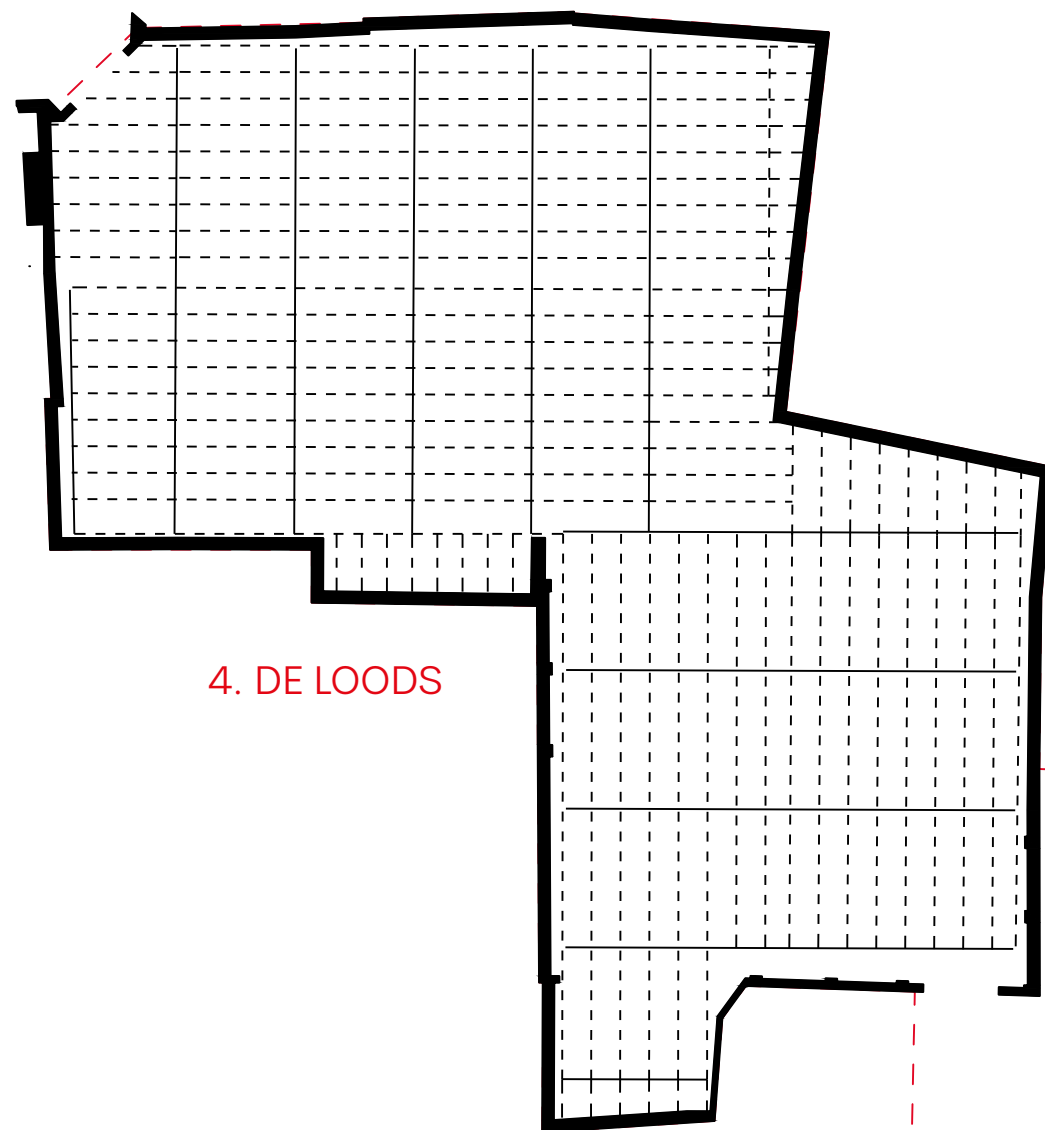
- **Berg:** Het gebouw is ontworpen voor zijn specifieke werking als 17e eeuws pandjeshuis. Het utilitair gebouw is opgebouwd als een machine. Op de primaire traphal na zijn er **geen circulatieruimten** in het gebouw. Je ging van ruimte naar ruimte, in de opslagruimten op de verdiepingen werden de circulatieassen langsheen de gevel wel afgebakend door hekwerk waarvan we in de vloerafwerking nog sporen terug kunnen vinden. Op het gelijkvloers, waar de personeelsruimtes en kantoren zaten, werd bij de latere invullingen een gang geïntroduceerd. Ook daar circuleerde je initieel van ruimte naar ruimte. De hoogst geplaatsten, mochten het verst het gebouw in. Bezoekers konden maar enkele ruimtes betreden. Gezien het utilitair karakter van de berg zijn de interieurs vrij sober. Enkel de vroegere eetzaal van de intendant die bij de verbouwing tot archief als leesruimte ingericht werd, kent een rijkelijke afwerking.

Doorheen de tijd zijn de ruimtes van de intendantswoning in meer of mindere mate bij de berg ingelijfd, zonder de logica binnen het gebouw te verstoren. Van bij de oprichting van de berg waren er interne verbindingen. Zo kon de intendant vanuit zijn slaapkamer de juwelenkamers betreden en lag zijn eetkamer in de nieuw aangebouwde berg. Daarnaast vermoeden we dat er ook een interne verbinding was omdat een stuk van de grote intendantswoning mee als stockageruimte ingezet werd gezien er snel plaatsgebrek was in de berg. Bij de sluiting van de berg werd de intendantswoningen enkele decenia apart gebruikt, waarna het opnieuw toegevoegd werd aan het stadsarchief. Van deze wisselende annexaties zien we in de interieurs sporen terug. De meest rechtse ruimte van de intendantswoning op het gelijkvloers vooraan, kreeg bijvoorbeeld een afdek in kruisgewelven zoals we ook in de berg zien en op de zolder van de intendantswoning vinden we dezelfde vloerafwerking als in de berg.

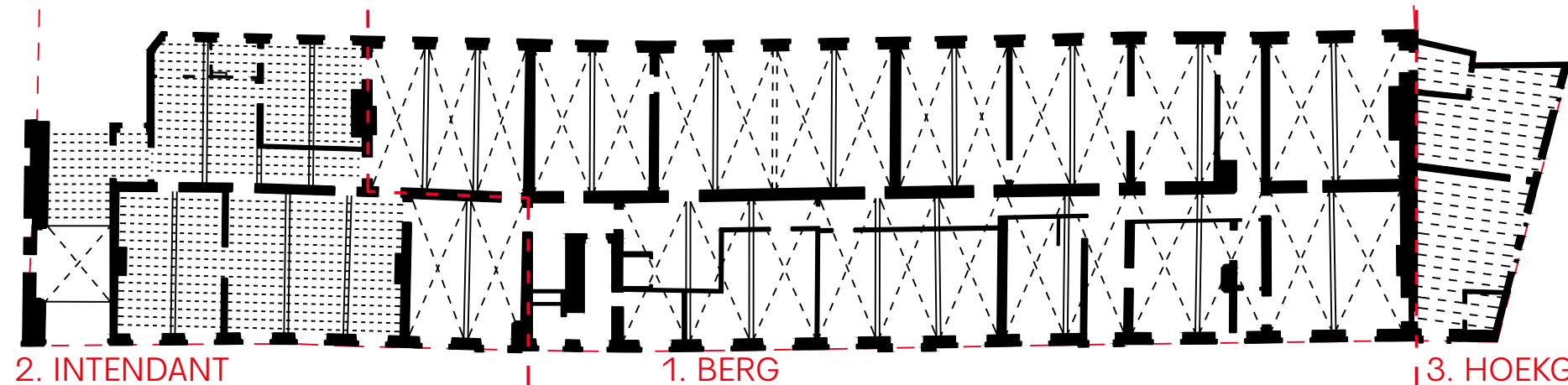




*1.3 micro*



4. DE LOODS



2. INTENDANT

1. BERG

3. HOEKGEBOUWTJE

Op MICROschaal worden de individuele gebouwen en ruimtes op zich onder de loep genomen. Een gedetailleerde beschrijving van de ruimtes en gevels is in bijlage opgenomen als een afzonderlijke bundel. Onder de vorm van een ruimteboek zijn de gebouwen in detail geïnventariseerd inclusief een omschrijving van de staat waarin ze zich bevinden.

De beschrijving van de gebouwen wordt hier aangevuld met een analyse van de constructieve logica van de gebouwen. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de bewaringstoestand en voorkomende schadefenomenen in de gebouwen.

Gezien de gebouwen sterk verschillen, wordt in dit hoofdstuk een opsplitsing gemaakt volgens de verschillende gebouw(del)en:

1. berg
2. intendant
3. hoekgebouwtje
4. loods

## CONSTRUCTIEVE LOGICA

### 1. berg

De berg heeft een solide en stevige draagconstructie. Zijn initiële functie vereiste namelijk een hoge draagkracht en brandstabiliteit.

Alle draagmuren zijn opgebouwd uit baksteenmetselwerk. Het gebouw is in de langsrichting opgedeeld door een centrale wand. Daarnaast worden dwarse wanden afgewisseld met natuurstenen bogen met stalen trekkers om de vloervelden op te vangen. In deze bogen zit een houten moerbalk verwerkt, waarvan de kraagstenen langsheen de wand nog zichtbaar zijn.

Ter hoogte van het gros van de binnenmuren zien we een houten balk langsheen de muur. Gezien deze niet overal terug te vinden is en de gevelankers ter hoogte van deze trekkers niet mooi uitgelijnd zijn op de andere gevelankers vermoeden we dat deze houten balken later toegevoegd werden als extra trekkers.

Op volle grond werden initieel tegels op zavel geplaatst. Ongeveer de helft van de vloeren werd later opgehoogd met een houten roostering.

De verdiepingvloeren bestaan uit bakstenen gewelven. Op het gelijkvloers zijn dit kruisgewelven, op de hogere verdiepingen tonggewelven die dwars op de gevels staan.

Het dak heeft een houten draagconstructie met spanten. Ook hier wordt de tweedeling verder gezet en kregen de straatzijde en de tuinzijde een afzonderlijke draagconstructie. Voor het verhogen van de brandweerstand werden tussen de trekkers van de spanten bakstenen gewelven gemetst. In het onderste deel van het dak, waar de panden lagen, zijn bakstenen aangebracht tussen de houten kepers om de brandstabiliteit te verhogen.

Door het ritme van de gewelven, wanden en spanten is het gebouw structureel opgebouwd volgens een grid van ca 3m op 6m50.





## 2. intendant

De basis van de structuur van de voormalige intendantswoning gaat terug tot de late middeleeuwen. De draagmuren zijn alle gemetseld. Gezien de centrale muur vroeger als achtergevel fungeerde, is dit, naast de gevels, de voornaamste draagmuur.

Alle ruimtes aan de straatzijde zijn volledig onderkelderd. De afdek bestaat er uit gemetselde baksteengewelven.

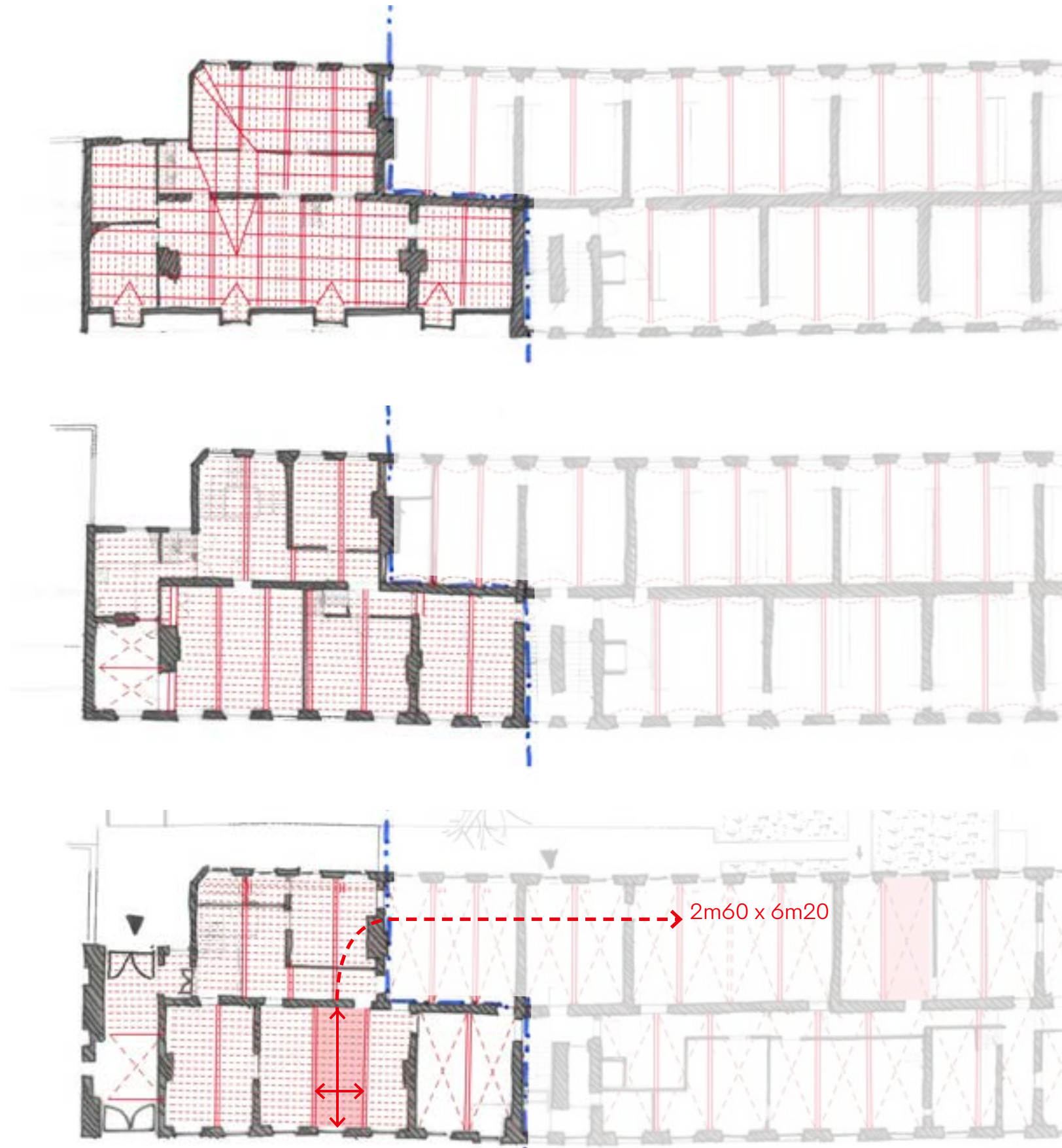
De verdiepingvloeren hebben quasi allemaal een **houten draagstructuur**. Zoals in de 15e eeuw gebruikelijk was bestaat de primaire draagstructuur uit moerbalken die dragen van de gevels tot op de centrale draagmuur. Kleinere kinderbalken dienen als secundaire draagstructuur voor de vloer die afgewerkt werd met een houten plankenvloer. Vandaag zijn geen van de plankenvloeren nog in het zicht. Op de eerste verdieping en in de voorste ruimtes op het gelijkvloers zijn de vloeren afgedekt met kunststofvloeren. Op de zolderverdieping werd in de 17e eeuw een tegelvloer toegevoegd. Daar zien we tussen de moerbalken sterke doorbuigingen. Vermoedelijk zijn deze veroorzaakt door een te zware belasting voor de onderliggende constructie.

De verdiepingvloeren boven de onderdoorgang hebben een afwijkende structuur. Het voorste stuk bestaat uit stenen gewelven. In het achterste deel, dat later toegevoegd is, bestaan de vloeren uit een houten roostering.

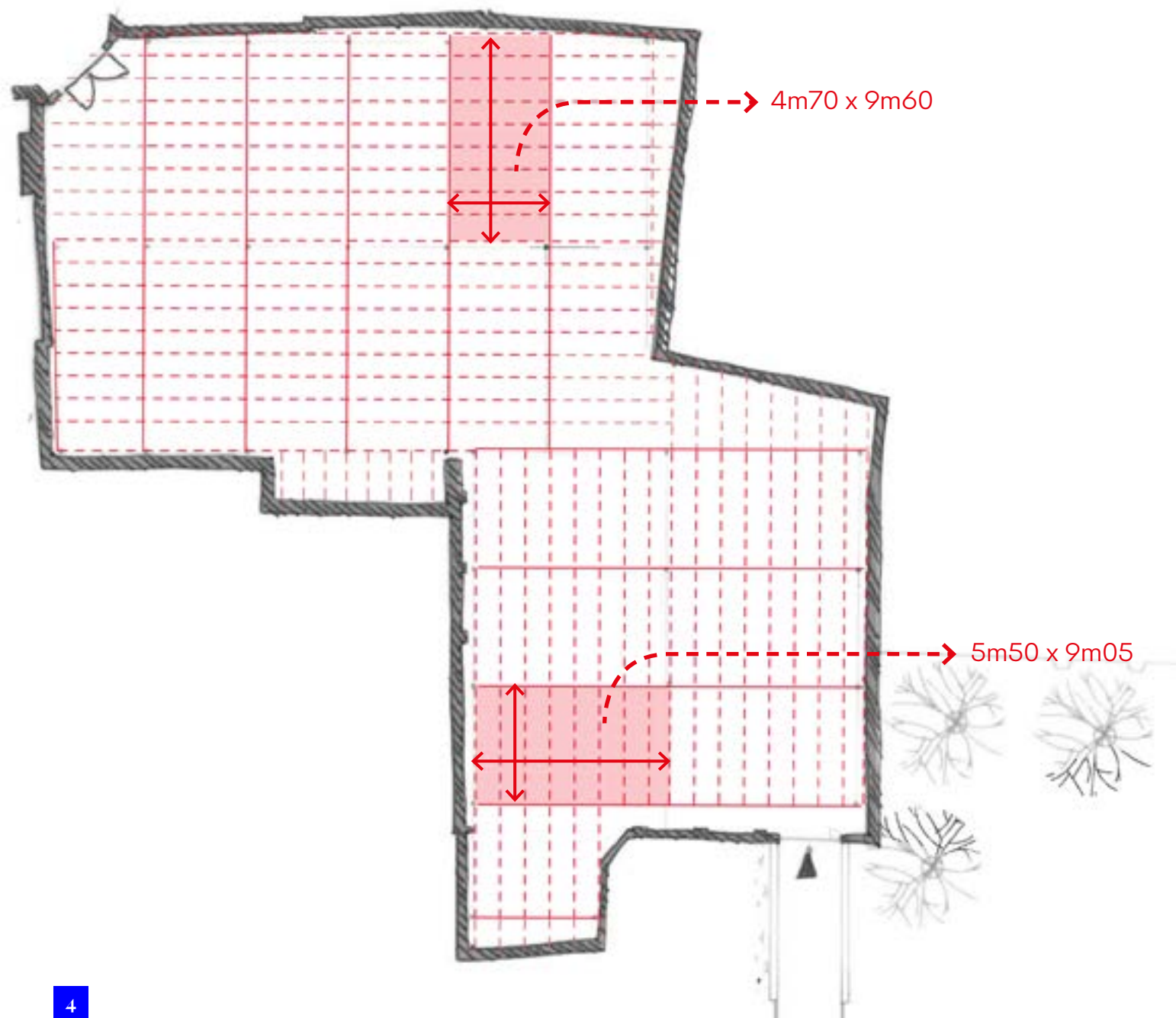
In de meest rechtse ruimte vooraan op het gelijkvloers, werd de afdek, bij de bouw van de berg, vervangen door kruisgewelven.

Het dak is een houten spantendak. Net als in berg kregen de achterste ruimten een afzonderlijke kapconstructie.

Hoewel er een lichte variatie is in de breedtes, is door middel van de draagmuren en spanten een structureel grid afleesbaar van ca 2m60 x 6m20.







4

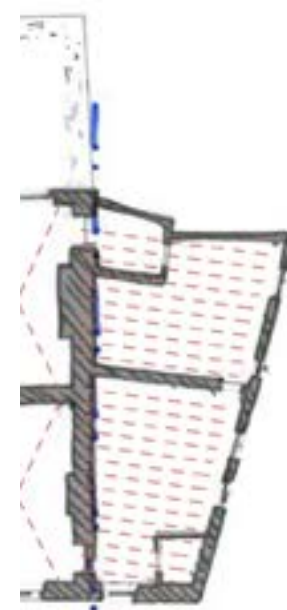
### 3. hoekgebouwtje

Het hoekgebouwtje is pas in de tweede helft van vorige eeuw ontstaan toen de vroegere procureurswoning afgebroken werd. Ter hoogte van de vroegere woning werd de tuinmuur vanop de hoek verlengd. De gelijkvloerse ruimte tussen de tuinmuur, de opgaande gevel van de berg en de nieuwe scheimuur naar de aanpalende woning kreeg een afdek in potten en balken die dragen van de gevel in de Bonifantenstraat tot de opgaande gevel van de berg. Vermoedelijk werd toen ook een vloerplaat gestort als basis voor de tegelvloer.

### 4. loods

De loods bestaat uit een dakconstructie die tussen de omringende tuinmuren in gebouwd werd. Enkel ter hoogte van de site en de aanpalende woning werd een nieuwe gevel gemetseld. **Het dak met een structuur van vakwerkliggers draagt niet af op de gevels, maar steunt op een grid van kolommen.** Om de ruimte tussen het structureel grid en de omringende wanden te overspannen, liggende stalen liggertjes van de dakvloer in overdraging. In het verlengde van de vakwerkliggers, gebeurt de overspanning vermoedelijk met houten kepers die van de liggers tot op de gemetste wanden dragen. De vloer op volle grond bestaat uit ter plaatse gestort beton.

De kolommen in het verste deel zijn opgesteld volgens een grid van ca 4m70 x 9m60. In het dichtste stuk staan de kolommen op een grid van 5m50 x 9m05.



3



| BERG                        |                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DAKEN                       |                                                                                                                                                       |
| algemeen                    | - staat: matig tot slecht                                                                                                                             |
| timmerwerk                  | - plaatselijk is de bebording en de kepers aangetast door waterinfiltraties                                                                           |
|                             | - enkele spantvoeten zijn vermolmd                                                                                                                    |
|                             | - enkel liplassen staan open                                                                                                                          |
|                             | - er zijn sporen van (oude) insectenaantasting en een zwam                                                                                            |
| dakbedekking                | - de leien zijn verweerd, op verschillende plaatsen zijn de leien gebroken                                                                            |
| daklichten                  | - het zink op de daklichten is aangetast of verdwenen                                                                                                 |
|                             | - de houten raamkaders zijn op sommige plaatsen bijna volledig rot                                                                                    |
|                             | - het glas ontbreekt of is gebroken of dreigt er uit te vallen                                                                                        |
| goten en afvoeren           | - beschadigingen in de gootbekleding werden in epdm hersteld                                                                                          |
|                             | - de gootankers zijn gecorodeerd                                                                                                                      |
|                             | - enkele gootankers ontbreken                                                                                                                         |
|                             | - het schilderwerk op de boenselplanken is verschaald en de planken trekken krom                                                                      |
|                             | - ter hoogte van de aansluiting van de keulse goten op de gevels/daken zijn grote openingen en is de waterdichting gebrekkig                          |
| GEVELS & OPGAAND METSELWERK |                                                                                                                                                       |
| algemeen                    | - staat voorgevel en zijgevels: goed                                                                                                                  |
|                             | - staat achtergevel en achterste deel zijgevel links: matig tot slecht                                                                                |
| draagmuren                  | - in enkele wanden zijn grote horizontale scheuren                                                                                                    |
| baksteen                    | - de bakstenen van de achtergevel en het achterste deel van de zijgevel links zijn sterk vervuild                                                     |
|                             | - het voegwerk van de achtergevel en het achterste deel van de zijgevel links is verweerd en plaatselijk uitgespoeld                                  |
| natuursteen                 | - de witsteenblokken zijn sterk vervuild                                                                                                              |
|                             | - er is mosvorming op de dorpels en uitstekende lijsten                                                                                               |
|                             | - in de achtergevel ontbreken grote stukken uit de witsteen rondom de ramen en de deuren door de corrosie van het ingemetselde ijzerwerk              |
|                             | - de waterlijsten boven de plint in blauwe hardsteen zijn op vele plaatsen gescheurd en geërodeerd                                                    |
|                             | - de blokken in blauwe hardsteen in de plint zijn oppervlakkig sterk verweerd                                                                         |
| smeedwerk                   | - sommige gevelankers zijn gecorodeerd of ontbreken                                                                                                   |
|                             | - bij het gros van de ramen in de achtergevel zijn de verticale en horizontale baren van het traliewerk verwijderd of het volledige kader weg gehaald |
|                             | - verschillende kaders van het vroegere traliewerk trekken krom door de roestvorming en komen uit de muur                                             |
| BUITENSCHRIJNWERK           |                                                                                                                                                       |
| algemeen                    | - staat: matig tot slecht                                                                                                                             |
| ramen                       | - het schilderwerk is algemeen verschaald of bladert af                                                                                               |
|                             | - het hout is sterk gedegradeerd door de gebrekkige afwerking                                                                                         |
|                             | - verschillende ramen trekken krom en zijn niet langer stabiel ondanks eerdere verschoeiingen                                                         |



## BOUWFYSISCHE TOESTAND

In dit onderdeel wordt een samenvattend overzicht gegeven van de pathologie van de gebouwen. Een gedetailleerd overzicht van de bewaringstoestand en schade die we aantreffen in de gebouwen is met tekst en foto's opgenomen in het ruimteboek.

Zonder specifieke functie op het oog, is aan de hand van deze diagnosesnota en de hierop volgende erfgoedwaardering een raming opgemaakt van de noodzakelijke restauratieve werken. Deze raming is opgenomen als bijlage bij deze bundel. Hierin kregen de dringende instandhoudingswerken een aparte markering.

### 1. berg

Ondanks het verzorgde uitzicht aan straatzijde is het gebouw dringend aan een restauratie toe. In het bijzonder **het buitenschrijnwerk (inclusief dakvlakramen) dient spoedig aangepakt te worden** om verdere schade aan het gebouw te voorkomen door duiven en waterinfiltraties.

**Het daktimmerwerk is plaatselijk aangetast** door houtrot, oude insectenaantastingen en een (niet meer actieve?) zwam. **De dakbedekking is aan vernieuwing toe.** We raden ook aan de toegankelijkheid van de daken te verbeteren om regelmatig onderhoud gemakkelijker te maken.

**Aan de achtergevel zien we dat grote stukken natuursteen ontbreken**, doordat de ingewerkte diefijzers zijn beginnen roesten. Enkele ontbrekende gevelankers kunnen (op termijn) tot stabiliteitsproblemen leiden. In enkele ruimten zien we scheuren die op constructieve problemen kunnen wijzen.

- a. BERG: schade dakconstructie
- b. BERG: schade dakvlakramen
- c. BERG: schade achtergevel



|                                     |                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| deuren                              | - het schilderwerk is algemeen verschaald of bladert af                                                                                                    |
|                                     | - het hout van de deuren in de achtergevel is plaatselijk verweerd door de gebrekkige afwerking                                                            |
| luiken                              | - de luiken in de dakkapellen klemmen en zijn sterk verweerd                                                                                               |
|                                     | - enkele luiken werden uit hoogdringendheid vervangen door eenvoudige planken met basic sluitwerk                                                          |
|                                     |                                                                                                                                                            |
| INTERIEUR                           |                                                                                                                                                            |
| algemeen                            | - staat: matig                                                                                                                                             |
| vloerafwerking                      | - de originele tegelvloeren zijn sterk verweerd                                                                                                            |
|                                     | - plaatselijk werden gebroken tegels vervangen door natuurstenen tegels                                                                                    |
|                                     | - leemtes in de vloeren t.h.v. voormalig hekwerk e.d. werden gevuld met houten balkjes of beton                                                            |
|                                     | - de verdiepingsvloeren zijn heel oneffen en golven sterk                                                                                                  |
| wandafwerking                       | - in vele ruimten bladert het schilderwerk af                                                                                                              |
|                                     | - de originele muurschilderingen in de traphal werden overschilderd                                                                                        |
|                                     | - op de zolderverdieping komt het pleisterwerk plaatselijk los                                                                                             |
|                                     | - in de leeszaal komt het pleisterwerk met marmerimitatie ter hoogte van de achtergevel plaatselijk los                                                    |
| plafondafwerking                    | - in vele ruimten bladert het schilderwerk af                                                                                                              |
|                                     | - op de zolderverdieping is het pleisterwerk op vele plaatsen los gekomen van de houten draagstructuur en bakstenen invulling ter hoogte van de dakvlakken |
| trappen                             | - de natuurstenen treden zijn diep uitgesleten                                                                                                             |
|                                     | - er zijn veel stukken van de trapneuzen afgebroken                                                                                                        |
|                                     | - enkele treden van het originele stuk van de secundaire trap werden vervangen door nieuwe trede in een andere steen                                       |
| binnenschrijnwerk en vast meubilair | - de originele deuren hangen af door slijtage van het hang- en sluitwerk                                                                                   |
|                                     | - de houten vensterbanken zijn plaatselijk aangetast en liggen scheef                                                                                      |
|                                     | - de originele houten rekken werden nagenoeg overal verzaagd en vaak verplaatst                                                                            |
|                                     |                                                                                                                                                            |
|                                     | - plaatselijk werden de originele rekken aangetast door houtborende insecten                                                                               |

|                   |                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| INTENDANT         |                                                                                 |
|                   |                                                                                 |
| DAKEN             |                                                                                 |
| algemeen          | - staat: matig tot slecht                                                       |
| timmerwerk        | - plaatselijk is de bebording en de kepers aangetast door waterinfiltraties     |
|                   | - enkele spantvoeten zijn vermolmd                                              |
|                   | - enkel liplassen staan open                                                    |
|                   | - het hout lijkt behandeld met een heel giftige curatieve behandeling           |
| dakbedekking      | - de leien zijn verweerd, op verschillende plaatsen zijn de leien gebroken      |
| daklichten        | - de ramen en luiken in de dakkapellen zijn verweerd door uitblijvend onderhoud |
| goten en afvoeren | - beschadigingen in de gootbekleding werden in epdm hersteld                    |



Naast de verloederde achtergevel, dienen ook de linker zijgevel achteraan en de blinde gevel aan de tussengoot tussen de berg en de intendantswoning aangepakt worden om verdere degradatie tegen te gaan.

## 2. intendant

Voor de intendantswoning is de analyse gelijkaardig. Het gebouw is ook dringend aan restauratie toe. De structuur van het gebouw is in slechtere staat dan de structuur van de berg.

In het dak zien we meer aangetaste zones. Vooral in de zolderruimtes boven de onderdoorgang doet het loskomen van het pleisterwerk vermoeden dat we hier recent nog waterinfiltraties hadden/hebben. We zien er ook een glinsterende afwerking wat kan wijzen op een oude curatieve behandeling die slecht is voor de gezondheid. Dit is verder te onderzoeken vóór de start van de herstellingswerken.

Ook de houten draagstructuur op de verdiepingen is aangetast. Door de afwerkingen waren de balken moeilijk te inspecteren. Schoren onder de moerbalken in de gelijkvloerse ruimten en een doordringende schimmelgeur op de eerste verdieping doen echter niet veel goeds vermoeden. Op de verdiepingen was ter hoogte van een opening in de vloerafwerking insectenaantasting te zien in de draagbalken. Op het gelijkvloers hebben we mogelijk een startende huiszwam gedetecteerd. Dit is verder te onderzoeken.

We raden aan de beplanting aan de achtergevel te verwijderen om een verdere degradatie van het buitenschrijnwerk en het voegwerk te vertragen.

Het grondwater in de kelder kan op termijn tot structurele problemen leiden.

- a. INTENDANT: klimplanten op achtergevel
- b. INTENDANT: schade dakconstructie
- c. INTENDANT: schade vloerbalken



|                           |                                                                                                                                                            |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | - de gootankers (voorgevel) zijn gecorodeerd                                                                                                               |
|                           | - enkele gootankers (voorgevel) ontbreken                                                                                                                  |
|                           | - het schilderwerk op de boenselplanken is verschaald en aan de voorgevel trekken de planken krom                                                          |
|                           | - ter hoogte van de aansluiting van de keulse goten op de gevels/daken zijn grote openingen en is de waterdichting gebrekkig                               |
| GEVELS & DRAAGCONSTRUCTIE |                                                                                                                                                            |
| algemeen                  | - staat voorgevel: goed<br>- staat achtergevel en binnengevels: matig tot slecht                                                                           |
| draagmuren en -vloeren    | - de draagbalken zijn vermoedelijk aangetast (sporen van insectenaantasting in zichtbaar stuk + sterke schimmelgeur + tijdelijke schoren)                  |
| baksteen                  | - de bakstenen van de achtergevel zijn volledig overgroeid en kon hierdoor niet goed geïnspecteerd worden                                                  |
| natuursteen               | - de natuurstenen voorgevel is licht vervuild                                                                                                              |
|                           | - verschillende raam- en deurdorpels in de achtergevel zijn vervangen door dorpels met een hedendaagse vormgeving                                          |
| smeedwerk                 | - de gevelankers zijn roestig                                                                                                                              |
| BUITENSCHRIJNWERK         |                                                                                                                                                            |
| algemeen                  | - staat voorgevel: matig<br>- staat achtergevel en binnengevels: matig tot slecht                                                                          |
| ramen                     | - het schilderwerk is algemeen verschaald of bladert af                                                                                                    |
|                           | - het hout van de ramen in de achtergevel is sterk gedegradеerd door de gebrekkige afwerking                                                               |
|                           | - verschillende ramen in de achtergevel trekken krom en zijn niet langer stabiel ondanks eerdere verschoeiingen                                            |
| deuren                    | - het schilderwerk is algemeen verschaald of bladert af                                                                                                    |
|                           | - het hout van de deuren in de achtergevel is plaatselijk verweerd door de gebrekkige afwerking                                                            |
| INTERIEUR                 |                                                                                                                                                            |
| algemeen                  | - staat: matig                                                                                                                                             |
| vloerafwerking            | - de originele houten vloeren zijn alle afgedekt en konden niet geïnspecteerd worden, maar zijn vermoedelijk in slechte staat (schimmelgeur)               |
|                           | - de tegelvloeren op de zolder vooraan zijn verweerd en golven sterk (vermoedelijk te zware belasting voor de houten draagconstructie)                     |
|                           | - de zichtbare tegelvloeren op het gelijkvloers zijn in goede staat                                                                                        |
|                           | - de verdiepingsvloeren zijn heel oneffen en golven sterk                                                                                                  |
| wandafwerking             | - in vele ruimten bladert het schilderwerk af                                                                                                              |
|                           | - op de zolderverdieping komt het pleisterwerk plaatselijk los                                                                                             |
| plafondafwerking          | - in vele ruimten bladert het schilderwerk af                                                                                                              |
|                           | - op de zolderverdieping is het pleisterwerk op vele plaatsen los gekomen van de houten draagstructuur en bakstenen invulling ter hoogte van de dakvlakken |
| trappen                   | - de trappen zijn in goede staat                                                                                                                           |



### 3. hoekgebouwtje

Het hoekgebouwtje omvat de technieken van de berg en intendantswoning. De installatie lijkt goed onderhouden. Met het oog op klimaatneutraliteit is het echter aangewezen de gasinstallatie te vervangen door een fossielvrij alternatief.

In de afdek bestaande uit potten en balken zijn verontrustende scheuren te zien. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze scheuren wijzen op een stabiliteitsprobleem.

De gevels van het gebouwtje zijn sterk vervuild en verweerd. In het bijzonder ter hoogte van de plint in natuursteen op de hoek is het metselwerk beschadigd. Ook de bovenste lijst van de plint is sterk verweerd. Een gevelreiniging en lokale herstellingen lijken ons hier aangewezen om verdere verwerking tegen te gaan.

Het buitenschrijnwerk is in redelijke staat. Er is geen onherstelbare schade, maar het is dringend aan een onderhoudbeurt toe.

### 4. loods

De loods is in een goede staat. Ter hoogte van de doorgang naar het perceel in Gewad zijn sporen van oude lekkage van het dak te zien op de muren. De gevels bestaan voor 95% uit tuilmuren. Door het ontbreken van een waterkering aan de gevelvoeten in deze muren bladert de verf her en der af ten gevolge van opstijgend grondvocht. De vrijstaande gevel op de site en in de tuin van de buur zijn overgroeid met klimplanten. We adviseren verwijdering van de beplanting om de staat van het voegwerk er na te gaan. Reiniging van de goten is ook aangewezen.

- a. HOEKGEBOUWTJE: technische installaties
- b. HOEKGEBOUWTJE: scheuren en lacunes afdek
- c. HOEKGEBOUWTJE: schade aan gevels



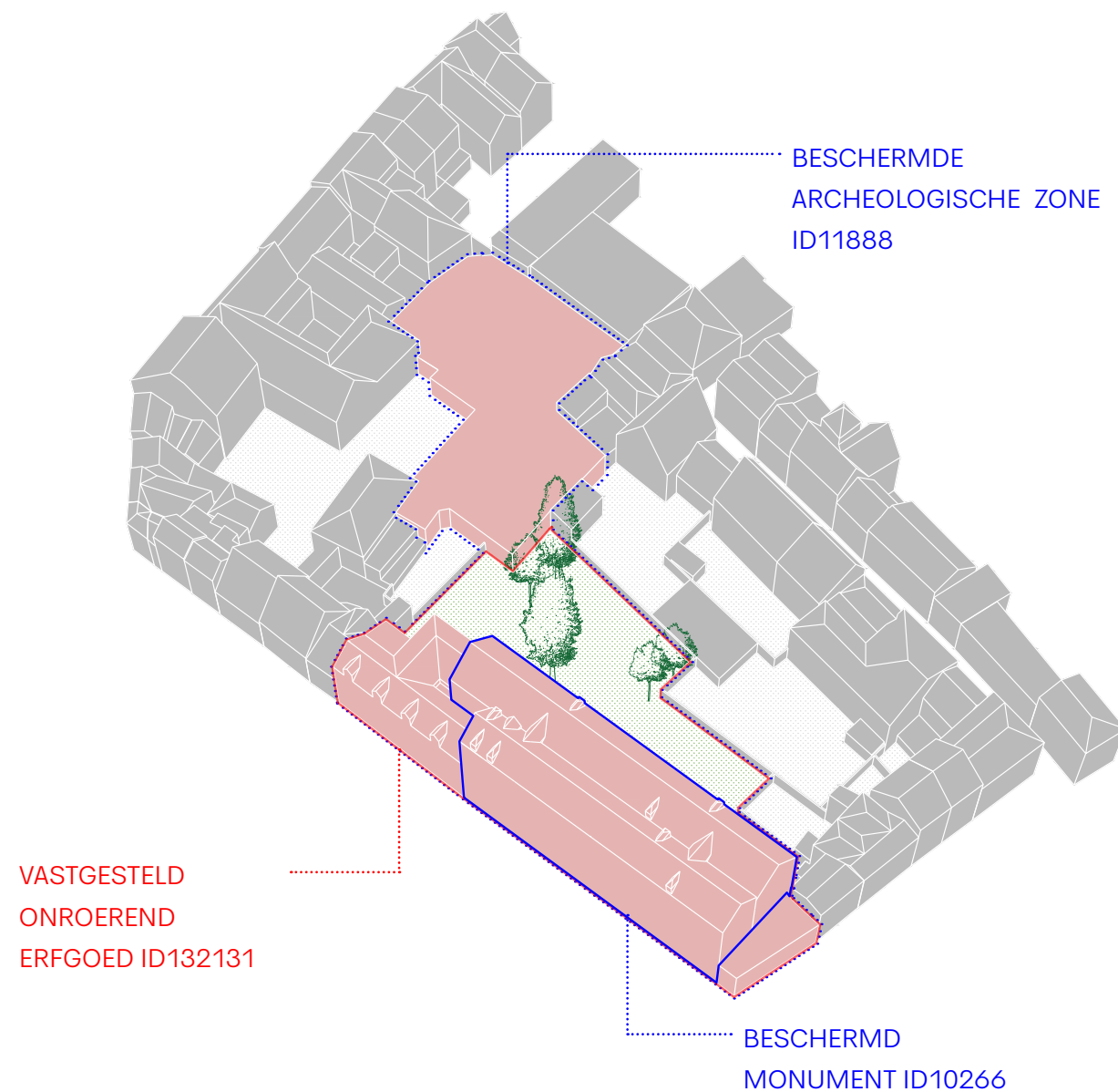
|                                     |                                                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| binnenschrijnwerk en vast meubilair | - het binnenschrijnwerk en vast meubilair is in vrij goede staat                                               |
| HOEKGEBOUWTJE                       |                                                                                                                |
| DAKEN                               |                                                                                                                |
| algemeen                            | - staat: matig tot slecht                                                                                      |
| dakvloer                            | - een deel van de potten en balken vertoond scheuren en is voor een stuk beschadigd                            |
| dakdichting                         | - de dakbedekking kon niet geïnspecteerd worden                                                                |
| GEVELS & OPGAAND METSELWERK         |                                                                                                                |
| algemeen                            | - staat: matig tot slecht                                                                                      |
| draagmuren                          | - in de hoek van de straatgevels is een grote verticale scheur                                                 |
| baksteen                            | - de bakstenen zijn sterk vervuild                                                                             |
|                                     | - het voegwerk is verweerd en plaatselijk uitgespoeld                                                          |
| natuursteen                         | - er is mosvorming op de dorpels en uitstekende lijsten                                                        |
|                                     | - de blokken in blauwe hardsteen op de hoek zijn sterk beschadigd                                              |
|                                     | - de waterlijsten boven de plint in blauwe hardsteen zijn op vele plaatsen gescheurd en geërodeerd             |
| smeedwerk                           | - de blokken in blauwe hardsteen in de plint zijn oppervlakkig sterk verweerd                                  |
|                                     | - het schilderwerk op de diefijzers bladert af                                                                 |
| BUITENSCHRIJNWERK                   |                                                                                                                |
| algemeen                            | - staat: matig                                                                                                 |
|                                     | - het schilderwerk is algemeen verschaald of bladert af                                                        |
| LOODS                               |                                                                                                                |
| DAKEN                               |                                                                                                                |
| algemeen                            | - staat: goed                                                                                                  |
| dakvloer                            | - kon niet geïnspecteerd worden                                                                                |
| goten                               | - te reiniging (verwijderden bladeren e.d.)                                                                    |
| GEVELS & OPGAAND METSELWERK         |                                                                                                                |
| algemeen                            | - staat: matig tot goed                                                                                        |
|                                     | - ter hoogte van de doorgang naar het pand in Gewad zijn er sporen op de muren van oude waterschade            |
|                                     | - op enkele wanden bladert de verf af omwille van opstijgend grondvocht door het ontbreken van een waterkering |
|                                     | - beplanting gevels t.h.v. de site en aanpalende woning zorgt mogelijks voor een beschadiging van het voegwerk |
| BUITENSCHRIJNWERK                   |                                                                                                                |
| algemeen                            | - het schilderwerk is verschaald                                                                               |



- a. LOODS: dak
- b. LOODS: plaatselijk afbladerende verf op de gevels
- c. LOODS: aftekening van oude waterinfiltraties

## *1.4 erfgoedwaardering*





In het beschermingsbesluit uit 1943 lezen we:

" Werden gerangschikt overeenkomstig de wet van 7 augustus 1931, om reden van hun **ARTISTIEKE, OUDHEIDKUNDIGE en HISTORISCHE waarde**, de volgende monumenten: (...) 9) Het "Stadsarchief" Abrahamstraat 13, te Gent, eigendom van de stad, gekadastréerd: Sectie F, art. 323 Nr 3164 (06 a 77 ca) "

In de aanvraag voor de bescherming lezen we verder volgende toelichting: "9. Het stadsarchief. Abrahamstraat, Gewezen berg van Barmhartigheid. Gebouwd in 1621 door Weceslos Cobergher, de gekende bouwkundige en terszeldertijd superintendent-generaal der Bergen van Barmhartigheid in de Nederlanden. In zijn aard een der belangwekkendste gebouwen van het land. Het gebouw werd opgetrokken in baksteen met vensteromlijstingen in Balegemschen steen, in renaissance-stijl. **In zijn eenvoud getuigt dit gebouw van groote sierlijkheid. De deuroplijstingen zijn merkwaardig. Uitstekend specimen van Renaissancestijl in Vlaanderen. De archieven van de Stad zijn er ondergebracht sedert 1931.** "

Bovenstaande **bescherming betreft uitsluitend het gebouw van de Berg**. De rest van de site is enkel opgenomen in het inventaris van bouwkundig erfgoed. Desondanks wordt ook een gedetailleerde waardebepaling van de intendantswoning uitgewerkt. Verder bemerken we dat **een stuk van de gevel van het hoekgebouwtje mogelijks nog delen omvat van de tuinmuur die de hoek reeds afboordde vóór de berg gebouwd werd**. Ook in het hoekgebouwtje is te zien hoe de gemene muur met de berg tot op het maaiveld als een volwaardige gevel afgewerkt is. In de tuin vinden we geen waardevolle erfgoedelementen terug. Door de weelderige begroeiing is echter niet uit te sluiten dat er zich nog sporen bevinden van de fontein die er vroeger gestaan zou hebben.

In de plannen op volgende pagina's wordt de historische en artistieke erfgoedwaarde van de berg en intendantswoning vertaald naar een algemeen waardeoordeel voor de afzonderlijke gebouwdelen. Een

waardeschaal van (zeer) hoog tot neutraal en negatief wordt toegekend aan de gebouwstructuur, interieurs en specifieke losse elementen.

De waarderingsklassen zijn als volgt opgevat:

### 1. Hoge erfgoedwaarde

Gebouwdelen met een **hoge historische én hoge artistieke waarde** worden beschouwd als zeer waardevol en vormen een essentieel onderdeel van het monument. Dit wil echter niet zeggen dat deze delen gaaf bewaard zijn of dat alle architecturale elementen zijn gevrijwaard; maar in het geheel zijn nog genoeg erfgoedelementen aanwezig om de grote historische en architecturale waarde uit te drukken.

### 2. Positieve erfgoedwaarde

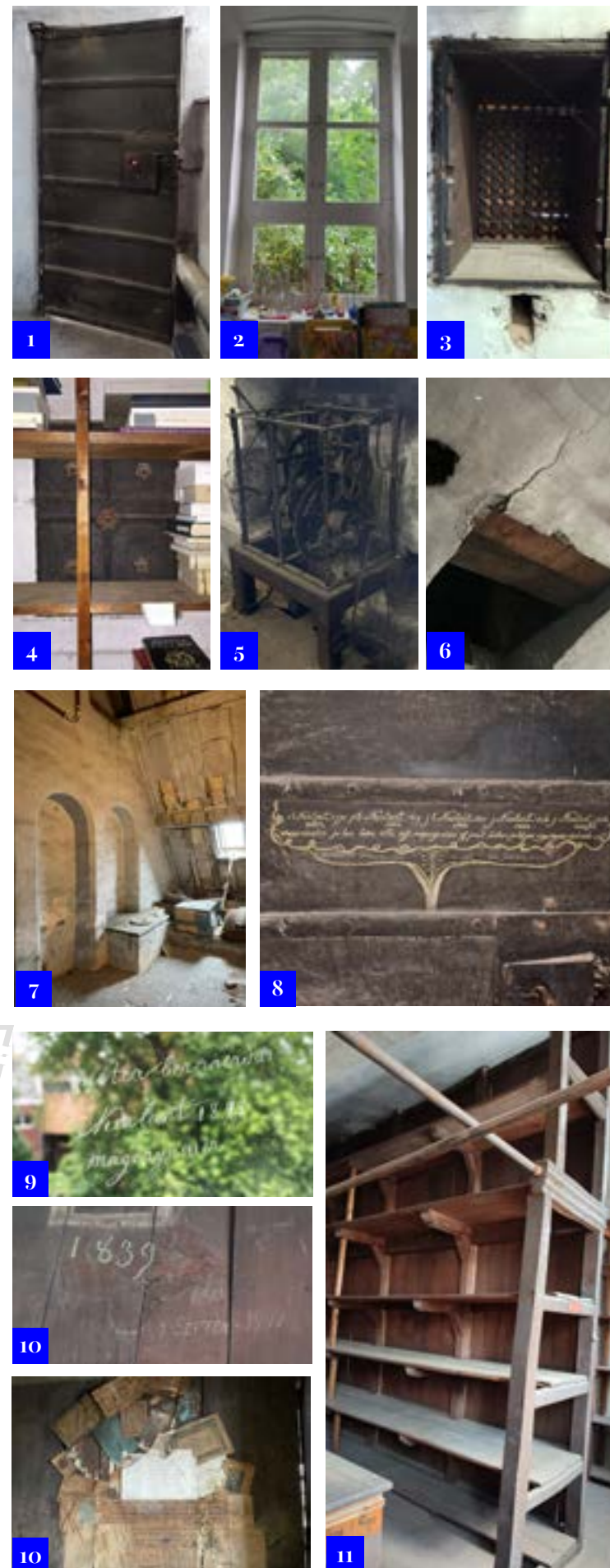
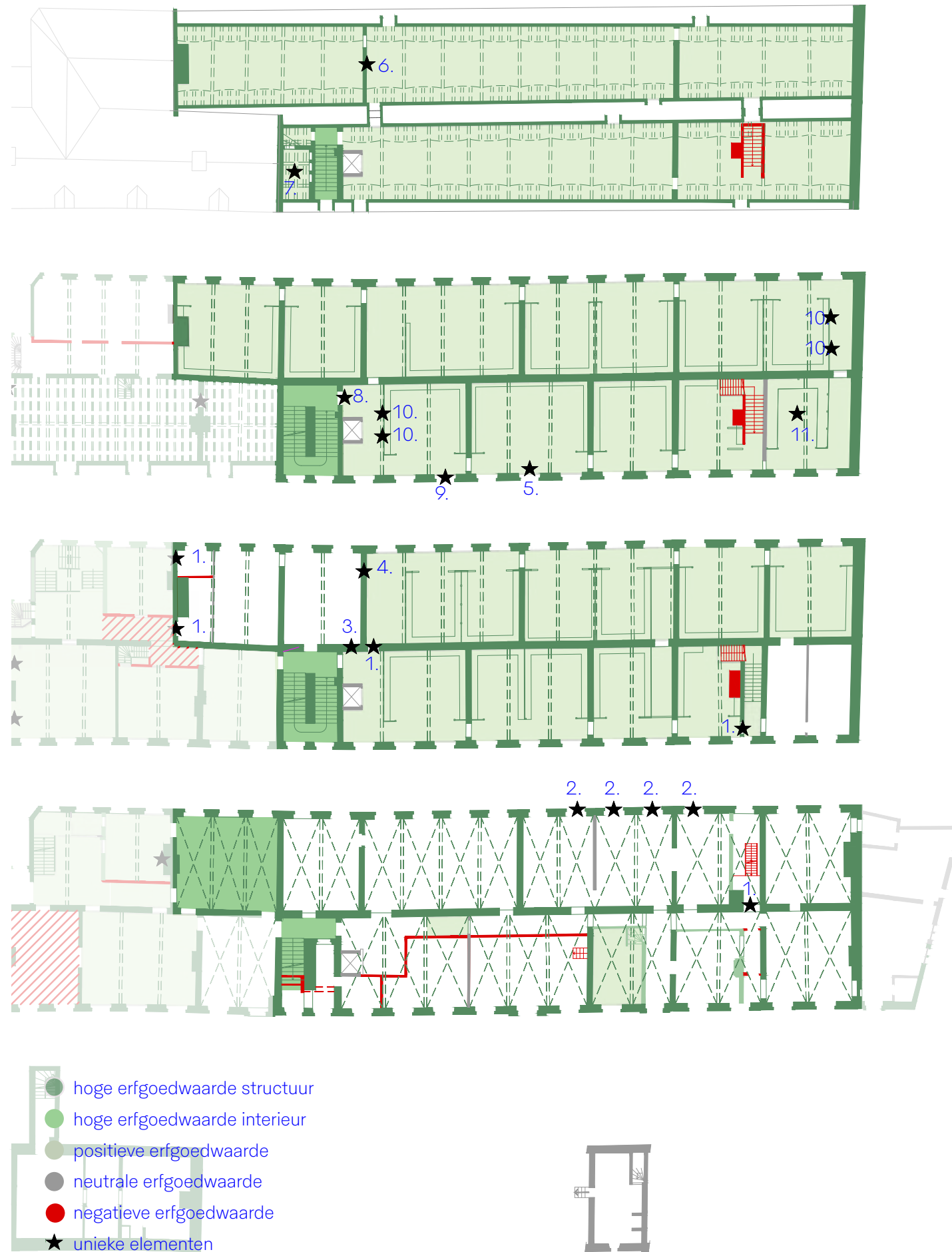
Gebouwdelen met een **hoge historische of artistieke waarde** maar deze zijn niet in gelijke mate aanwezig. We onderscheiden met andere woorden twee categorieën. De eerste categorie beslaat oorspronkelijke delen met weinig artistieke waarde. Op zich zijn ze historisch waardevol omdat ze tot de originele bouwfase behoren, maar in hun soberheid bezitten ze weinig artistieke waarde. De tweede categorie betreft aangepaste oorspronkelijke delen: hun historische waarde is gedaald, maar de aanpassingen hebben op zich wel een hoge artistieke waarde.

### 3. Neutrale erfgoedwaarde

Wanneer een gebouwdeel slechts over **beperkte historische en artistieke erfgoedwaarde** beschikt, wordt het als neutraal beschouwd. Het betreft onderdelen die een latere toevoeging zijn, zonder artistieke waarde.

### 4. Negatieve erfgoedwaarde

Onderdelen met een negatieve waarde zijn **storende elementen die afbreuk doen aan de perceptie en leesbaarheid van het monument en haar erfgoedwaarden**



## BERG

In de toelichting bij de bescherming vinden we vooral een waardering van de gevels terug. Het gebouw is een vroeg en zeldzaam voorbeeld van barokke architectuur in Gent. De originele gevel is, op het buitenschrijnwerk na, nagenoeg intact. Ook intern is de **originele bouwphase bijzonder goed bewaard**. Op de verdiepingen, waar de opslag plaats vond, zijn de wijzigingen minimaal. Op het gelijkvloers is de initiële toestand meer verstoord gezien de personeelsruimten na stopzetting van de initiële werking in de 19e eeuw andere invullingen kregen. Door de gaafheid is het gebouw een goede illustratie van de werking van Bergen van Barmhartigheid, een typologie die vandaag niet meer onder die vorm gekend is.

Samengevat werd volgende waardering toegekend:

### HOGE ERFGOEDWAARDE

- De gevels
- De 17e eeuwse draagconstructie: wanden, daken en verdiepingsvloeren
- De interieurafwerking van de primaire traphal
- De interieurafwerking van de leeszaal

### POSITIEVE ERFGOEDWAARDE

- De sobere 17e eeuwse interieurafwerkingen: eenvoudige tegelvloeren en vlak gepleisterde wanden
- De 18e eeuwse toevoegingen

### NEUTRALE ERFGOEDWAARDE

- 19e en 20e eeuwse aanpassingen die mooi afgestemd zijn op de originele draagstructuur

### NEGATIEVE ERFGOEDWAARDE

- 19e of 20e eeuwse toevoegingen die de lezing van de initiële werking verstoren.

Naast de globale waardering van de ruimtes kennen we een hoge waarde toe aan de **elementen die bijdroegen aan de brand- en inbraakbeveiliging** gezien deze verregaande beveiliging voor zijn tijd vrij innovatief was:

- de stenen gewelven en bakstenen tussen de kepers op zolder
- de ingemetselde gietijzeren kaders waaraan de diefijzers gelast werden in de ramen
- het gietijzeren deuren (1) en het hekwerk met inventieve sloten





a



b



b

- de ontdebbling van binnendeuren
- de sporen van het hekwerk rondom de kasten in de vloeren
- de sporen van het hijsstelsel om de panden naar de stockageruimten te brengen (6)

Daarnaast zien we nog enkele unieke/rijkelijk versierde elementen:

- de resterende originele ramen (2)
- de sporen van de klok (5)
- de gietijzeren luikjes in de zilverkamer (3) en (4)
- de originele latrines (7)
- oude inscripties op een deur (8), een raam (9) en de beschotwanden (10)
- een ruimte waar de originele rekkenstructuur vrij gaaf bewaard bleef (11).



c



d



e

Naast de ruimte op de 2e verdieping waar de rekken best bewaard gebleven zijn, is het gros van de rekken op de eerste en 2e verdieping gedeeltelijk bewaard. Ook deze restanten hebben een positieve erfgoedwaarde. **Vóór de precieze inpassing van nieuwe functies dient een gedetailleerd onderzoek en een inventarisatie van alle bestaande kastinfrastructuur te gebeuren om eventuele aanpassingen te kunnen beoordelen.**

Meer onderzoek is ook gewenst naar de vloeren onder de opgehoogde vloeren op het gelijkvloers. Mogelijks zijn onderliggend nog originele vloertegels bewaard.



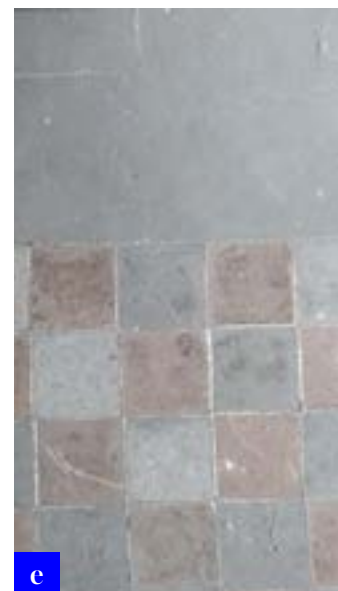
e



e



e



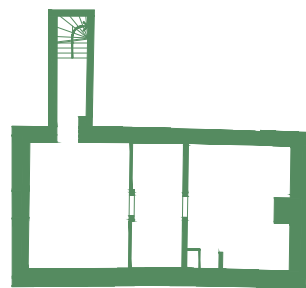
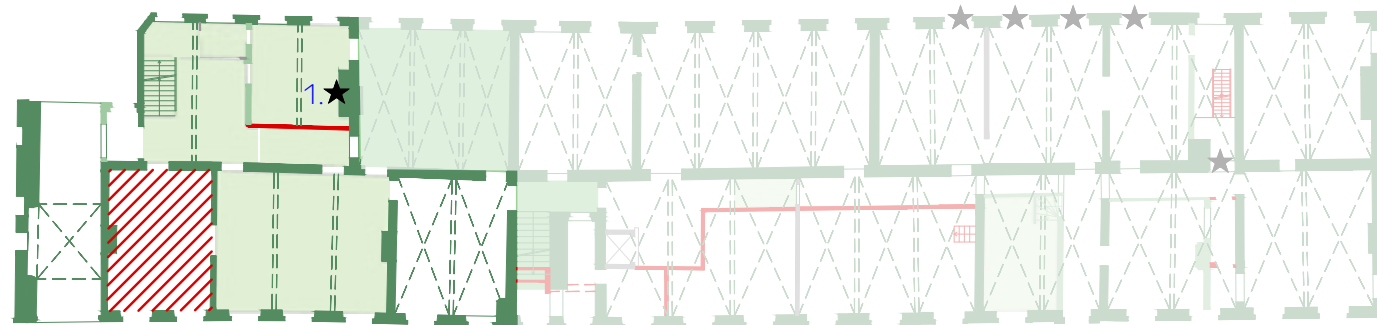
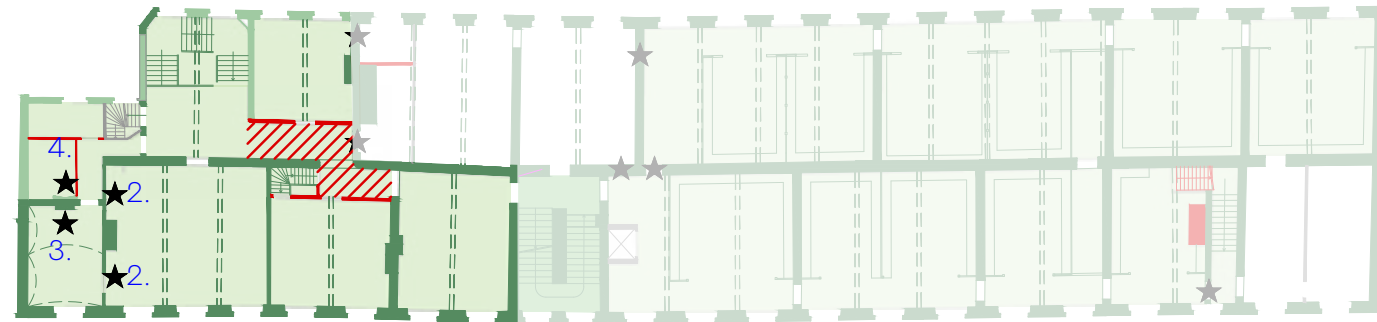
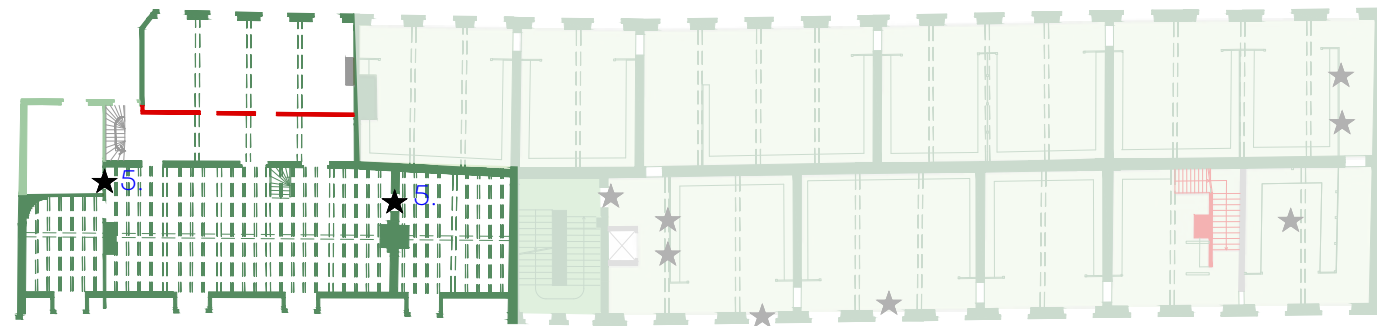
e



f

- a. De voorgevel
- b. De 17e eeuwse verdiepingsvloeren
- c. De 17e eeuwse dakconstructie met geweven en bakstenen tussen de draagbalken
- d. De inbraakbeveling met ingemetseld kader
- e. De primaire traphal
- f. De voormalige leeszaal





- hoge erfgoedwaarde structuur
- hoge erfgoedwaarde interieur
- positieve erfgoedwaarde
- neutrale erfgoedwaarde
- negatieve erfgoedwaarde
- ★ unieke elementen



## INTENDANT

De basis van de intendantswoning is een 15e eeuwse woning met een 16e eeuwse uitbreiding achteraan. De structuur van het gebouw en stukken van de gevel zijn er nog origineel. Gezien de zeldzaamheid van dergelijke oude woningen kennen we deze een hoge erfgoedwaarde toe.

In tegenstelling tot de berg kende de intendantswoning talrijke verbouwingen. Gezien het hier niet louter enkele plaatselijke ad hoc ingrepen zijn, maar de woning verschillende malen heringericht werd naar de heersende interieurstijlen, kennen we deze aanpassingen, als mooie illustratie van de interieurstijlen en fases van de woning ook waarde toe.

Samengevat is dit de erfgoedwaardering:

### HOGHE ERFGOEDWAARDE

- de 15e eeuwse voorgevel
- de sporen van de 16e eeuwse uitbreiding in de achtergevel
- de 15e, 16e en 17e eeuwse kelders, draagmuren, vloerconstructies en kapconstructie

### POSITIEVE ERFGOEDWAARDE

- de 18e en 19e eeuwse interieurafwerkingen
- de 18e eeuwse uitbreiding van het volume

### NEUTRALE ERFGOEDWAARDE

- recente toevoegingen die de leesbaarheid aan de initiële constructie niet verstoren

### NEGATIEVE ERFGOEDWAARDE

- de binnenmuren en plafonds die de leesbaarheid van de initiële constructie verstoren

Naast de globale erfgoedwaarde van de ruimtes kennen we volgende specifieke elementen een hoge waarde toe:





a



a



b



b

- de schouw in de originele keuken met middeleeuwse oorsprong (1)
- de classicistische kasten met verborgen doorgang naar de achterkamer in het salon op de eerste verdieping (2)
- de gesculpteerde versieringen op de schouwmassieven in de kamertjes boven de onderdoorgang (3) en (4)
- de vermoedelijk 15e eeuwse, zij het in de 18e eeuw verplaatste, briefpaneeldeuren (5) op zolder



c



d



c



c



c



c



c



c

- a. De voorgevel
- b. 16e eeuwse sporen in de achtergevel
- c. 15e eeuws kruisgewelf
- d. 17e eeuws deurhengsel
- e. 18e eeuwse interieurelementen

## *2. onderzoek potentieel*

- *Wat zijn de uitgangspunten van de studie?*
- *Hoe kunnen we de erfgoedwaarden herstellen of zelfs versterken?*
- *Welke nieuwe invullingen zijn er mogelijk?*
- *Wat is de financiële haalbaarheid van de nieuwe invullingen?*



## *2.1 krachtlijnen*

## ANALYSE ONDERZOEK VAN DE SITE

In de overzichtstabel worden per schaalniveau de voornaamste bevindingen opgelijst om zicht te krijgen op de mogelijkheden en moeilijkheden voor de gebouwen, de site en de buurt.

De site valt in haar omgeving op door haar schaal en door de uitstraling van de gebouwen aan de straatzijde. Vooral de grootte en de vrij specifieke en dwingende structuur van de berg maakt dat het gebouw zich best leent voor een publieke of collectieve functie. Tegelijk ligt de straat wat verscholen, is het openbaar domein niet overal vlot toegankelijk en is de omgeving gevoelig voor extra parkeerdruk of andere vormen van overlast. Daardoor is een intensief publiek gebruik minder aangewezen.

De site biedt wel duidelijke kansen om in te spelen op de noden van de buurt, zoals meer groen en plekken om elkaar te ontmoeten. Omwille van de grote schaal van de gebouwen en de hoge restauratiekosten zal een combinatie met een meer rendabele functie nodig zijn om een herbestemming haalbaar te maken.

|       | STERKTES                                                                                                                                                                                    | ZWAKTES                                                                                                                                                                                                                                                       | KANSEN                                                                                                                                   | BEDREIGINGEN                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| MACRO | <div>- goede bereikbaarheid via verschillende vervoersmodi</div> <div>- rustige buurt vlakbij het levendige stadscentrum</div>                                                              | <div>- hoge parkeerdruk</div> <div>- het openbaar domein is niet geschikt voor andersvaliden</div> <div>- het (publiek) groen in de omgeving is beperkt en weinig kwalitatief</div> <div>- er zijn weinig buurtgerichte functies</div>                        | <div>- groen op de site open stellen</div> <div>- een ontmoetingsplek bieden voor de buurt</div>                                         | <div>- invullingen met hoge bezoekersaantallen kunnen overlast geven voor de omwonenden</div>                                                                                                |
| MESO  | <div>- grote tuin</div> <div>- architectuur met een grote beeldwaarde</div> <div>- de loods kan door zijn grootte en zijn open structuur ruimte bieden aan uiteenlopende activiteiten</div> | <div>- de straatgevel is vrij gesloten / de relatie met de omgeving is quasi onbestaande</div> <div>- de berg heeft een vrij dwingende indeling</div> <div>- interne niveauverschillen en smalle doorgangen bemoeilijken het gebruik door andersvaliden</div> | <div>- de tuin en loods kunnen dankzij de doorgang los van de gebouwen ingezet worden voor laagdrempelige activiteiten</div>             | <div>- door de beperkte evacuatiewegen zijn de mogelijkheden voor de tuin en de loods gelimiteerd</div> <div>- door de geslotenheid is de zichtbaarheid van nieuwe invullingen beperkt</div> |
| MICRO | <div>- de gebouwen hebben een rijke geschiedenis, en uitstraling</div> <div>- ondanks de lange levensduur heeft de berg een vrij grote draagkracht en brandweerstand</div>                  | <div>- de gebouwen zijn in een vrij slechte staat</div> <div>- de talrijke verbouwingen doen afbreuk aan de beleving van de gebouwen</div>                                                                                                                    | <div>- de solide structuur met inherente brandweerstand laat een ruim aanbod aan functies toe zonder verregaande aanpassingswerken</div> | <div>- de restauratiekost is hoog</div>                                                                                                                                                      |



## KRACHTLIJNEN

Vanuit de SWOT analyse hebben we vijf krachtlijnen gedefinieerd, die de herbestemming kunnen sturen. De eerste krachtlijnen doen uitspraken op siteniveau. De laatste krachtlijnen focussen meer op de herbestemming van de berg en de voormalige intendantswoning:

### 1. De tuin inzetten als groene ontmoetingsplek voor de buurt gekoppeld aan laag dynamische activiteiten in de loods.

De tuin kan een antwoord bieden aan de grote behoefte van de buurt naar kwalitatief groen en ruimte voor ontmoeting. Door zijn schaal leent de loods zich uitstekend voor uiteenlopende initiatieven waar in de buurt nu geen plaats voor is. Activiteiten in de loods kunnen de verborgen tuin en de site mee op de kaart zetten. Er moet wel over gewaakt worden dat de activiteiten de draagkracht van de site niet overschreiden en geen overlast geven in deze rustige woonbuurt.

### 2. De site toekomstbestendig maken

In de herbestemming staan flexibiliteit en aanpasbaarheid op lange termijn centraal, zodat het gebouw kan meegroeien met veranderende noden en programma's. Deze benadering gebeurt met respect voor de erfgoedwaarden van de site. Waar mogelijk worden innovatieve en duurzame bouwmaterialen en -technieken ingezet, met aandacht voor energie-efficiëntie en circulariteit. Tegelijk wordt sterk ingezet op toegankelijkheid, zodat het gebouw voor alle gebruikers leesbaar, bruikbaar en inclusief is, vandaag én in de toekomst.

### 3. Herstellen van de beeldwaarde van de achtergevel van de berg.

De berg is destijds ontworpen als een alzijdig gebouw. Zelfs de blinde zijgevels zijn gedecoreerd met natuurstenen sierlijsten. In de tuin kan je meer afstand nemen van de gevel dan in de smalle straat vooraan. Door de vervallen achtergevel en laatste niet gerestaureerde

zijgevel in ere te herstellen, willen we het statige gebouw ook aan de tuinzijde opnieuw in zijn volle glorie laten beleven.

### 4. Maximum behoud van de originele structuur en aanwezige erfgoedelementen om de leesbaarheid van de bouwgeschiedenis aan te scherpen.

Zoals in de bouwgeschiedenis toegelicht kennen de berg en intendantswoning een lange en rijke geschiedenis. In de intendantswoning en op het gelijkvloers van de berg bemoeilijken talrijke verbouwingen echter de leesbaarheid van de (nog aanwezige) originele structuur en is de beleving van de ruimtes verstoord. Zonder alle ingrepen weg te restaureren, willen we de vroegere bouwfases terug meer zichtbaar maken en de latere ingrepen duidelijker articuleren om de gelaagdheid van de site naar voor te brengen.

### 5. De verschillende identiteiten van de gebouwen versterken.

Hoewel ze in het stadsarchief allebei op een zelfde manier ingezet werden en de gebouwen van bij het begin van de berg op elkaar afgestemd en onderling verbonden zijn, hebben de voormalige intendantswoning en de berg zelf twee duidelijk verschillende identiteiten. De intendantswoning die in oorsprong een woonfunctie had, is opgebouwd rond een centrale traphal en wordt getypeerd door rijkelijke interieurs die telkens op de gangbare trends afgestemd werden. De berg die een sterk beveiligd utilitair gebouw was, heeft een heel rigide structuur met sobere binnenafwerking die de eeuwen trotseerde en een atypische circulatie doorheen de ruimtes langsheen de gevels. Bij de herbestemming willen we zoeken naar een functie waarbij de specifieke kenmerken zoals de afwerkingen, circulatiepatronen en kamerstructuren zo min mogelijk verstoord worden, waardoor de eigenheid van de gebouwen in de verf gezet wordt.



## *2.2 functieselectie*

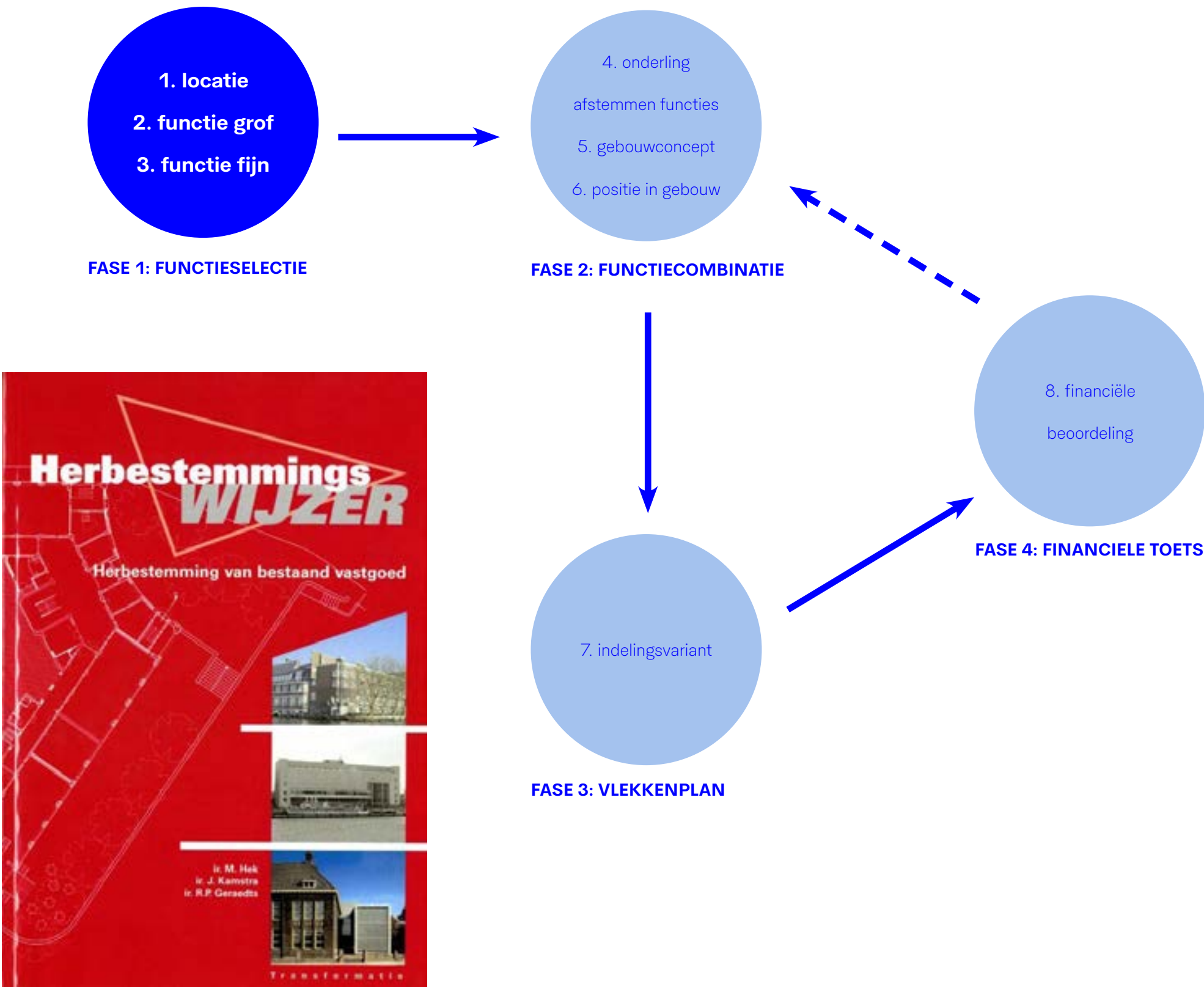
PRINCIPE VAN DE HERBESTEMMINGSWIJZER

Voor de selectie van geschikte functies werd een eerste aanzet verkregen via de methodiek uit "Herbestemmingswijzer, herbestemmingen van bestaand vastgoed" van M.Hek, J.Kamstra en R.P. Geraerds.

Deze eerste fase van hun methodiek verloopt in 3 stappen:

- 1. grove selectie op basis van de eigenschappen van de locatie
- 2. een eerste verfijning op basis van een haalbaarheidstoets
- 3. een tweede verfijning op basis van een extra haalbaarheidstoets

Door het doorlopen van deze eerste fase werd een overzicht van geschikte functies voor de site opgesteld, waarmee de opdrachtgever gericht de markt kan bevragen. Deze functieselectie is opgenomen als bijlage.





### Geschikte functies (score 53 - 56)

- kinderdagverblijven
- gecombineerde sport- en tentoonstellingscentra
- openluchtzwembaden, natuurbaden
- sporthallen
- muziekrepetitielokalen
- privé garages, fietsenstallingen
- serres, tuinhuisen, gereedschapslokalen

### Toepasbare functies (score 48 - 52)

- |                                                 |                                          |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------|
| – multifunctionele kantoorgebouwen              | – kleuteronderwijs                       |
| – banken en kluizen                             | – lager onderwijs                        |
| – bakkers, levensmiddelenwinkels                | – middelbaar onderwijs                   |
| – dagbladhandels/boekenwinkels                  | – volwassenenonderwijs                   |
| – publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen        | – kunstgallerijen                        |
| – gezondheidscentra, groepspraktijken           | – planetaria                             |
| – tandheelkunde                                 | – nationale of universiteitsbibliotheken |
| – tehuizen voor kinderen                        | – openbare bibliotheken                  |
| – sociale werkplaatsen                          | – archief en onderzoeksinstituten        |
| – gezinsvervangende tehuizen                    | – infocentra, ontwerpinstituut           |
| – gemeenschapszalen en culturele centra         | – tentoonstellingsgebouwen               |
| – jeugdcentra, clubhuizen                       | – woningen tot 3 bouwlagen               |
| – overdekte zwembaden                           | – woningen tot 4 bouwlagen               |
| – stoombaden, sauna's                           | – appartementen                          |
| – sportcentra met binnen- en buitenfaciliteiten | – conciërgewoningen                      |
| – kegel- en bowlingbanen                        | – portierswoningen, loges                |
| – ijsbanen                                      |                                          |

## LIJST MET GESCHIKTE FUNCTIES

Bij het doorlopen van de methodiek van herbestemmingswijzer werd abstractie gemaakt van de financiële haalbaarheid omdat dit aspect pas later in de studie onderzocht werd. Op financiële haalbaarheid werd aan alle functies de maximumscore toegekend om ze gelijk te trekken. Door deze aanname omvat de lijst echter functies die door hun beperkte rendabiliteit toch niet haalbaar zijn voor de site.

Door middel van de eerste functieselectie ontstond een eerste lijst met 7 'geschikte functies' en 33 'toepasbare functies' voor de site. Het ontbreken van 'uitermate geschikte functies' bevestigt het voorgevoel dat een duurzame herbestemming van de site geen evidentie is.

Vanuit een eerste bevraging en zijn expertise elimineerde de opdrachtgever hiervan 20 functies omwille van volgende motivatie:

1. de functie is niet buurtgebonden en brengt hierdoor een te grote extra verkeersdruk met zich mee
2. er is voor deze functie geen vraag vanuit te markt

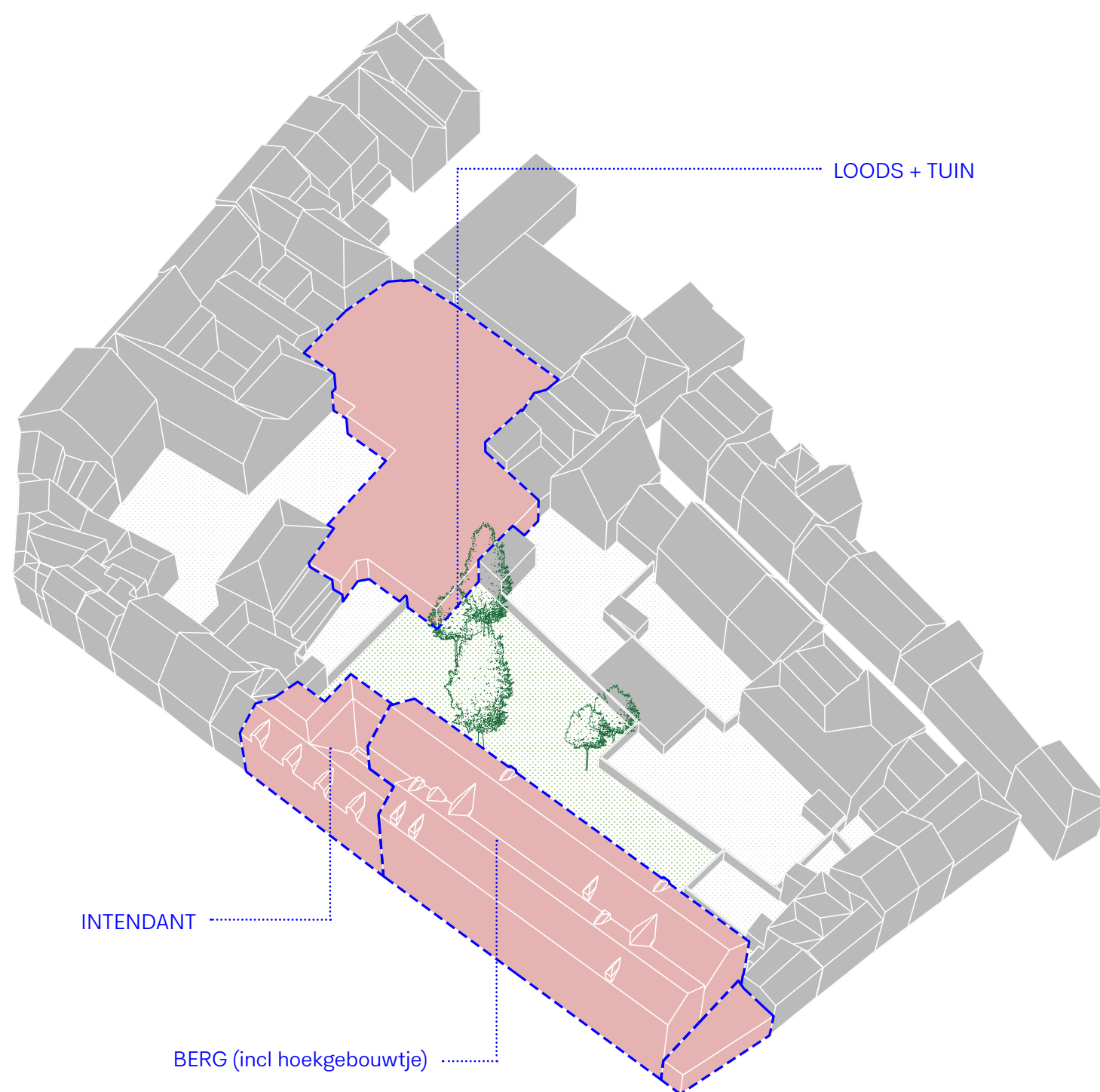
## TOESPITSING OP DE GEBOUW(DEL)EN

Bij de eerste functieselectie is de site in zijn geheel aanschouwd: de berg, de intendantswoning, de tuin én de loods. Gezien de grote verscheidenheid, laten de verschillende gebouw(del)en echter uiteenlopende invullingen toe. In wat volgt wordt het onderzoek opgedeeld volgens drie zones:

- berg (2660m<sup>2</sup>)
- intendant (862m<sup>2</sup>)
- loods en tuin (2200m<sup>2</sup>)

De aparte visie op loods en tuin is vanzelfsprekend door de wezenlijk andere eigenschappen. De opsplitsing tussen berg en intendant is ingelast omwille van hun verschillend statuut op vlak van bescherming: De berg is beschermd als monument. De intendantswoning is enkel opgenomen op het inventaris van bouwkundig erfgoed. Hierdoor zijn in de intendantswoning meer ingrijpende wijzigingen mogelijk.

Per zone worden in volgende bladzijden de specifieke kenmerken opgelijst en mogelijke functies een eerste maal high - level afgetoetst.







## Berg

De berg telt, verspreid over vier bouwlagen, ca. 2660m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Dit is meer dan de helft van de totale bestaande binnenruimte op de site.

Het gebouw wordt getypeerd door een [ensuite - structuur](#) met een circulatielijn langsheen de gevels. Een centrale wand maakt een [harde scheiding tussen de ruimtes aan de voor- en achterzijde](#). Het gebouw telt veel authentieke elementen. De authentieke afwerking is hoofdzakelijk sober van aard.

Het gebouw is [beschermd als monument](#) en heeft een hoge ergoedwaarde. Enkel [functies met een lage impact op de structuur en indeling](#), die [behoud van de aanwezige erfgoedelementen](#) toelaten kunnen hier overwogen worden.

Het BPA sluit verzorgende en niet-hinderlijke bedrijven uit en legt een beperking op van maximum 50% voor winkels, kantoren en diensten en horeca. Afwijkingen op het BPA zijn hier echter mogelijk, zie 'Omgang BPA' verder in de bundel.

De grote vloeroppervlakken en de decentrale ligging van de traphal resulteren in [lange vluchtafstanden](#). Evacuatie via de gevel is bovendien problematisch, aangezien de achtergevel niet bereikbaar is voor brandweervoertuigen.

Naast het wetgevend kader kunnen de geslotenheid van de gevel en de [beperkte zichtbaarheid](#) een nieuwe invulling bemoeilijken. Ook de [beperkte toegankelijkheid](#) en [moeilijke opdeelbaarheid van het gebouw](#) door de aaneenschakeling van de ruimtes kunnen een obstakel vormen.

Vanuit deze analyse worden volgende functies in het gebouw onderzocht:

1. kantoren
2. woningen
3. zorg: dokterspraktijk, kinesist, tandarts, ...
4. reca, winkels
5. repetitielokalen, ateliers
6. retraite, shortstay, tehuis, congrescentrum,...

- a. [voorgevel](#)
- b. [representatieve ruimte verdiepingen](#)
- c. [representatieve ruimte op het gelijkvloers](#)



| Beig | mogelijke functies                                         | ruimtelijke implicaties                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | kantoren (max.50%)                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li><li>- verbeteren toegankelijkheid</li><li>- klimatisatie en voorzieningen</li><li>- compartimentering en evacuatie</li></ul>                                                                                 |
|      | woningen                                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- private buitenruimte creëren op de verdiepingen</li><li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li><li>- toegankelijk maken gemene delen</li><li>- klimatisatie en voorzieningen</li><li>- compartimentering compartimentering en evacuatie</li></ul> |
|      | zorg: dokterspraktijk, kinesist, tandarts, ...             | <ul style="list-style-type: none"><li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li><li>- verbeteren toegankelijkheid</li><li>- klimatisatie en voorzieningen</li><li>- compartimentering en evacuatie</li></ul>                                                                                 |
|      | reca, winkels (max.50%)                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- verbeteren zichtbaarheid</li><li>- klimatisatie en voorzieningen</li><li>- compartimentering en evacuatie</li></ul>                                                                                                                                    |
|      | repetitielokalen, (kunstenaars)ateliers                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- klimatisatie en voorzieningen</li><li>- compartimentering en evacuatie</li></ul>                                                                                                                                                                       |
|      | retraite, shortstay (max 50%), tehuis, congrescentrum, ... | <ul style="list-style-type: none"><li>- verbeteren toegankelijkheid</li><li>- klimatisatie en voorzieningen</li><li>- compartimentering en evacuatie</li></ul>                                                                                                                                 |

\* rode aanduidingen: beperkingen BPA



Alle mogelijke nieuwe invullingen vereisen de integratie van bijkomende technieken voor klimatisatie. Met het oog op de integriteit van het monument genieten functies met beperkte technische vereisten de voorkeur. Naast hoge technische eisen is ook een sterke interne opdeling te vermijden. Beide aspecten maken dat een woonfunctie binnen het monument minder evident is. Indien toch voor een residentiële invulling wordt gekozen, zijn eerder grotere wooneenheden aangewezen.

Door de gesloten relatie met de straatzijde zijn commerciële functies dan weer moeilijk inpasbaar. Een invulling als winkel of horeca is mogelijk, maar vergt een doordachte marketingstrategie om succesvol te zijn. Het cliënteel zal niet spontaan afkomstig zijn van passanten. Een geslaagde nieuwe invulling kan enkel onder de vorm van een 'hidden gem'.

Een laatste uitdaging betreft de schaal van het gebouw. Het gebouw vraagt een substantieel en coherent programma. Monofunctionele invullingen met beperkte vraag (bv. enkel repetitieruimtes) zijn onvoldoende draagkrachtig. Een duurzame herbestemming vraagt daarom om een globale benadering van het gebouw, waarbij onderzocht wordt welke functies compatibel zijn en hoe ze op een evenwichtige manier gecombineerd kunnen worden.





## Intendant

De intendantswoning telt, verspreid over drie bouwlagen, circa 860 m<sup>2</sup>. De twee onderste verdiepingen worden ontsloten via een statige traphal. De zolderverdieping was oorspronkelijk onbenut en is enkel bereikbaar via twee kleine trappen die uitgeven op de gemeenschappelijke circulatie.

De afwerking van het gebouw getuigt van de vele verbouwingen die het in de loop der tijd onderging. De interieurs zijn minder sober dan die van de berg en vertonen een [grote diversiteit aan stijlen en ornamenten](#).

Het gebouw is opgenomen op het inventaris van bouwkundig erfgoed en omvat elementen met een [hoge erfgoedwaarde](#). Gezien het gebouw niet beschermd werd als monument zijn aanpassingen aan de structuur, gevels en indeling mogelijk. Ingrepen dienen echter steeds afgewogen te worden ten opzichte van de impact op de erfgoedwaarden.

Het BPA sluit verzorgende en niet-hinderlijke bedrijven uit en legt een beperking op van maximum 50% voor winkels, kantoren en diensten en horeca. Afwijkingen op het BPA zijn hier echter mogelijk (zie 'Omgang BPA' verder in de bundel).

De houten verdiepingvloeren met waardevolle pleisterwerkplafonds maken [compartimentering van het gebouw complex](#). Bovendien is de achtergevel niet bereikbaar voor brandweervoertuigen, wat de evacuatiemogelijkheden verder beperkt.

Ook de [beperkte toegankelijkheid van de verdiepingen](#) vormt een belangrijke randvoorwaarde bij het bepalen van een nieuwe invulling.

Vanuit deze analyse worden volgende functies in het gebouw onderzocht:

- kantoren, publiek toegankelijk bedrijf
- woningen
- zorg: dokterspraktijk, kinesist, tandarts, ...
- reca, winkels
- een kunstgallerij, (muziek)school,...



- a. [voorgevel](#)
- b. [de traphal](#)
- c. [representatieve ruimte](#)



|           | mogelijke functies                               | ruimtelijke implicaties                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Intendant | kantoren, publiek toegankelijk bedrijf (max 50%) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li> <li>- verbeteren toegankelijkheid</li> <li>- klimatisatie en voorzieningen</li> <li>- compartimentering en evacuatie</li> </ul>                                                                                  |
|           | woningen                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- private buitenruimte creëren op de verdiepingen</li> <li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li> <li>- toegankelijk maken gemene delen</li> <li>- klimatisatie en voorzieningen</li> <li>- compartimentering compartimentering en evacuatie</li> </ul> |
|           | zorg: dokterspraktijk, kinesist, tandarts, ...   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li> <li>- verbeteren toegankelijkheid</li> <li>- klimatisatie en voorzieningen</li> <li>- compartimentering en evacuatie</li> </ul>                                                                                  |
|           | reca, buurtwinkel,...                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- verbeteren zichtbaarheid</li> <li>- klimatisatie en voorzieningen</li> <li>- compartimentering en evacuatie</li> </ul>                                                                                                                                      |
|           | kunstgallerij, (muziek)school                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?</li> <li>- klimatisatie en voorzieningen</li> <li>- compartimentering en evacuatie</li> </ul>                                                                                                                         |

\* rode aanduidingen: beperkingen BPA

Gezien compartimentering van het gebouw een zware impact heeft, genieten functies die een groot deel van het gebouw innemen, zoals bijvoorbeeld een zorgpraktijk of een kunstgalerij, de voorkeur. Aangezien de monumentale traphal stopt op de eerste verdieping en daar overgaat in twee smalle diensttrappen, is de **integratie van de zolderverdieping moeilijk**.

De gevel van de intendantwoning is aanzienlijk opener dan die van de berg en beschikt bovendien over een onderdoorgang die toegang geeft tot de tuin. **Door de openheid in de gevel en de onderdoorgang kan de intendant een activerende rol opnemen binnen de site**, als overgangszone tussen straat en tuin en als drager van meer publieke functies, zoals reca of een buurtwinkel.

Een laatste aandachtspunt betreft de verbetering van de toegankelijkheid tot de verdiepingen. Gezien de beperkte schaal is het niet wenselijk een lift te integreren. Functies waarbij integrale toegankelijkheid vereist is, kunnen er enkel als de verdiepingen functioneel verbonden worden met de berg. Naast een opening in de scheidingsmuur, zal ook een helling nodig zijn om het niveauverschil tussen de gebouwen te overbruggen.







## Loods en tuin

De loods en tuin omvatten samen ca. 2200m<sup>2</sup>. In de tuin staan een vijftal hoogstammige bomen, die welkome verkoeling brengen in de dense woonbuurt. De loods is één grote open ruimte.

De loods is niet beschermd. De tuin is onderdeel van het inventarisitem, maar heeft geen hoge erfgoedwaarde. [Beide laten grote aanpassingen toe in functie van een nieuwe invulling.](#)

Het BPA sluit niet hinderlijke bedrijven uit en legt een beperking op van 50% voor stedelijke voorzieningen en andere overheidsdiensten. Winkels, kantoren en diensten en horeca kunnen enkel als ze functioneel in relatie staat met het hoofdgebouw. Afwijkingen op het BPA zijn hier echter mogelijk, zie 'Omgang BPA' verder in de bundel. Volgens de bouwblokvisie zijn woningen er niet gewenst.

De loods is niet bereikbaar voor brandweervoertuigen, wat bij een (gedeeltelijke) herbouw leidt tot [beperkingen inzake bouwhoogte en afstand tot de openbare weg](#). Daarnaast is de maximale bezetting beperkt, aangezien zowel de loods als de tuin slechts over één uitgang beschikken.

Andere beperkende factoren voor de nieuwe invulling zijn onder meer:

- een risico op overlast voor omwonenden
- beperkte zichtbaarheid van de straatzijde
- het ontbreken van voorzieningen (sanitair e.d.)

Volgende functies worden hier onderzocht:

1. een groene, semi-publieke luwteplek
2. een locatie voor burgergerichte evenementen: buurtinitiatieven, een lokale markt,...
3. een buurtfietsenstalling en herstelplek, gereedschapsschuur,...
4. een kinderdagverblijf, jeugdcentrum, clubhuis,...
5. een maakatelier

a. de tuin

b. de loods





|               | mogelijke functies                                                          | ruimtelijke implicaties                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loods en tuin | groene, semi-publieke luwteplek                                             | – verbeteren toegankelijkheid                                                                                                                                                                                                 |
|               | locatie voor buurtgerichte evenementen: buurtinitiatieven, lokale markt,... | – verbeteren toegankelijkheid<br>– inrichten voorzieningen (voorzien water en stroom, sanitair, fietsenstalling,...)<br>– (gedeeltelijk) open maken loods, verbeteren relatie tuin en loods<br>– faciliteren vlotte evacuatie |
|               | buurtfietsenstalling en herstelplek, gereedschapsschuur,...                 | – verbeteren toegankelijkheid<br>– inrichten voorzieningen (voorzien water en stroom, sanitair, fietsenstalling,...)<br>– faciliteren vlotte evacuatie                                                                        |
|               | zwembad, wellness, sportfaciliteiten                                        | – klimatisatie<br>– compartimentering<br>– (gedeeltelijk) open maken loods, verbeteren relatie tuin en loods<br>– faciliteren vlotte evacuatie<br>– toegankelijk maken gemene delen en publieke ruimten                       |
|               | kinderdagverblijf, jeugdcentrum, clubhuis,...                               | – klimatisatie<br>– compartimentering<br>– autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?<br>– faciliteren vlotte evacuatie<br>– toegankelijk maken gemene delen en publieke ruimten                                                   |
|               | maakatelier                                                                 | – klimatisatie<br>– compartimentering<br>– autoparkeerplaatsen in de tuin/loods?<br>– faciliteren vlotte evacuatie<br>– toegankelijk maken gemene delen en publieke ruimten                                                   |
|               | parkeerplaatsen                                                             | – faciliteren vlotte evacuatie                                                                                                                                                                                                |

De grote tuin met oude bomen vormt een uitzonderlijke plek binnen het geheel. Ook de loods beschikt, omwille van haar omvang, over een aanzienlijk potentieel.

Gezien de grote vraag naar groen- en ontmoetingsruimte genieten buurtgerichte functies hier de voorkeur. Het louter inzetten van de loods als parkeervoorziening zou een onderbenutting van de kwaliteiten van deze plek betekenen. Bovendien zijn er voldoende publieke parkeergelegenheden op zeer korte afstand, (zie analyse site, deel 1.1).

De voornaamste struikelblokken zijn de beperkte zichtbaarheid vanaf de straatzijde, de beperkte evacuatiemogelijkheden en het risico op overlast voor omwonenden. Hierdoor zijn bepaalde, meer publieke functies, zoals bijvoorbeeld een jeugdcentrum, moeilijker te integreren.





## *2.3 functiecombinaties*

|              | RUIMTELIJKE KENMERKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | BEPERKINGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | MOGELIJKE FUNCTIES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BERG         | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2660m<sup>2</sup></li><li>• footprint ca 42m x 14m80</li><li>• 4 bouwlagen</li><li>• verdiepingshoogte ca 4m70</li><li>• gemetselde draagstructuur</li><li>• structurele basiseenheid 3m x 6m50</li><li>• ruimtes ensuite met circulatie langsheen de gevels</li><li>• sterke scheiding tussen voor- en achterkant</li><li>• veel authentieke elementen maar veelal sober afgewerkt</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• beschermd, hoge erfgoedwaarde =&gt; enkel functies met lage impact op structuur, indeling,...</li><li>• uitsluiting verzorgende en niet-hinderlijke bedrijven volgens BPA</li><li>• max. 50% van de BVO in te vullen als winkels, kantoren en diensten of horecavolgens BPA</li><li>• slechte bouwfysische toestand</li><li>• invulling moeilijk zichtbaar van de buitenzijde</li><li>• niet integraal toegankelijk</li><li>• moeilijk op te delen door aaneenschakeling ruimtes</li></ul>                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• kantoren</li><li>• woningen</li><li>• zorg: dokterspraktijk, kinesist, tandarts,...</li><li>• reca, winkels</li><li>• repititielokalen, ateliers</li><li>• retraite, shortstay, tehuis, congrescentrum,...</li></ul>                                                                                         |
| INTENDANT    | <ul style="list-style-type: none"><li>• 862m<sup>2</sup></li><li>• footprint ca 18m x 14m80</li><li>• 3 bouwlagen</li><li>• verdiepingshoogte 3m90</li><li>• gemetselde wanden met houten vloeren</li><li>• structurele basiseenheid 2m60 x 6m20</li><li>• ruimtes rondom traphal</li><li>• afwerking uit verschillende fasen door talrijke verbouwingen, meer rijkelijk versierde ruimtes</li></ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• niet beschermd als monument, maar inventarisitem en hoge erfgoedwaarde: ingrepen moeten steeds afgewogen worden t.o.v. de erfgoedwaarden</li><li>• uitsluiting verzorgende en niet-hinderlijke bedrijven volgens BPA</li><li>• max. 50% van de BVO in te vullen als winkels, kantoren en diensten of horecavolgens BPA</li><li>• slechte bouwfysische toestand</li><li>• niet integraal toegankelijk</li><li>• moeilijk te compartimenteren</li></ul>                                                                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• kantoren, publiek toegankelijk bedrijf</li><li>• woningen</li><li>• zorg: dokterspraktijk, kinesist, tandarts,...</li><li>• reca, winkels</li><li>• een kunstgallerij, (muziek)school,...</li></ul>                                                                                                          |
| LOODS + TUIN | <ul style="list-style-type: none"><li>• 2200m<sup>2</sup></li><li>• tuin 1200m<sup>2</sup> met een footprint van ca 17m50 x 52m</li><li>• loods 1000m<sup>2</sup> met een footprint van 20m x 22m en 20m x 28m</li><li>• hybride structuur (staal + hout)</li><li>• een vijftal oude hoogstammige bomen</li></ul>                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• uitsluiting verzorgende en niet-hinderlijke bedrijven volgens BPA</li><li>• Winkels, kantoren en diensten en horeca kunnen enkel als ze functioneel in relatie staan met het hoofdgebouw volgens het BPA</li><li>• max. 50% van de BVO in te vullen als stedelijke voorzieningen en andere overheidsdiensten volgens BPA</li><li>• woningen niet gewenst volgens de bouwblokvisie</li><li>• groot risico op overlast omwonenden</li><li>• beperkte evacuatiemogelijkheden</li><li>• beperkte zichtbaarheid vanaf het openbaar domein</li><li>• geen voorzieningen aanwezig (sanitair e.d.)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• groene, semi-publieke luwteplek</li><li>• locatie voor buurtgericht evenementen: buurtinitiatieven, lokale markt,...</li><li>• buurtfietsenstalling en herstelplek, gereedschapsschuur,...</li><li>• kinderdagverblijf, jeugdcentrum, clubhuis,...</li><li>• maakatelier</li><li>• parkeerplaatsen</li></ul> |

De naastliggende tabel geeft een samenvattend overzicht van de functies die voor de verschillende gebouwen in overweging worden genomen. In het rood werden hierbij functies aangeduid die uit voorgaande analyse minder evident gebleken zijn.

Het is belangrijk om de herbestemming steeds op het niveau van de volledige site te bekijken. Vertrekkend van de mogelijke functies per gebouw en rekening houdend met de aanwezige beperkingen, werden verschillende compatibele functies gecombineerd tot evenwichtige voorstellen voor de herbestemming.

**Omgang met het BPA**

Hoewel de stedenbouwkundige diensten het BPA zo veel mogelijk als basis wensen aan te houden, geven ze aan dat **invullingen afwijkend op het BPA** ook onderzocht mogen worden. Deze functies worden **niet onmiddellijk uitgesloten gezien afwijkingen op het BPA hier toegestaan kunnen worden** op basis van volgende artikels:

- 4.4.6 uit het VCRO voor beschermd erfgoed
- 4.4.9/1 uit het VCRO voor BPA's ouder dan 15 jaar





|                         | SCENARIO 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | SCENARIO 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SCENARIO 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROGRAMMA               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren</li> <li>• een zorgpraktijk</li> <li>• reca of winkels of atelierruimtes</li> <li>• een buurtlokaal</li> <li>• parkeerplaatsen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• appartementen</li> <li>• reca of winkels of atelierruimtes</li> <li>• een buurtlokaal</li> <li>• parkeerplaatsen</li> </ul>                                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kortverblijf met activiteiteruimtes</li> <li>• een zorgpraktijk</li> <li>• reca of winkels of atelierruimtes</li> <li>• appartementen</li> <li>• kantoren</li> </ul>                                                                                                                        |
| MEERWAARDE BUURT        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• de tuin wordt opengesteld</li> <li>• een deel van de intendants-woning wordt ter beschikking gesteld van de buurt</li> <li>• er komt een zorgpraktijk</li> </ul>                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• de tuin wordt gedeeltelijk opengesteld</li> <li>• er is een in de loods een ruimte voorzien voor de buurt</li> </ul>                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• de tuin wordt opengesteld</li> <li>• afbraak van de loods laat een groene doorsteek toe</li> <li>• er komt een zorgpraktijk en een kinderdagverblijf</li> </ul>                                                                                                                             |
| JURIDISCHE HAALBAARHEID | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren mogen maximaal de helft van de BVO innemen</li> <li>• de winkels en reca mogen max. 50% innemen van de BVO</li> <li>• atelierruimtes (niet hinderlijke bedrijven) zijn uitgesloten</li> <li>• de parkeerplaatsen mogen max. 75% innemen in de 'tuin en binnenkern'</li> <li>• de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• de winkels en reca mogen max. 50% innemen van de BVO</li> <li>• atelierruimtes (niet hinderlijke bedrijven) zijn uitgesloten</li> <li>• de parkeerplaatsen mogen max. 75% innemen in de 'tuin en binnenkern'</li> <li>• de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kantoren mogen maximaal de helft van de BVO innemen</li> <li>• de winkels, reca en kortverblijf mogen max. 50% innemen van de BVO</li> <li>• atelierruimtes (niet hinderlijke bedrijven) zijn uitgesloten</li> <li>• de parkeerplaatsen moeten voldoen aan de parkeerrichtlijnen</li> </ul> |

In onderling overleg werden drie mogelijke invullingen voor de site geselecteerd. Door uiteenlopende functiecombinaties te presenteren, worden verschillende opties en mogelijkheden onderzocht.

### 3 scenario's

In een eerste piste wordt maximaal ingezet op **kantoren**. Een kantoorfunctie vraagt geen zware, onomkeerbare opdeling van het gebouw of verregaande ingrepen omwille van technieken, waardoor de impact op de gebouwen beperkt kan blijven.

In een tweede piste worden de gebouwen zo veel mogelijk ingevuld met **woningen**. Een invulling met appartementen heeft een zwaardere impact op het gebouw gezien de hogere brandeisen, meer uitgebreide technische installaties en de kleinere oppervlakte van de eenheden. Dit scenario werd echter onderzocht gezien de ligging in een woonbuurt en de rendabiliteit. Deze invulling heeft bovendien een laag risico op leegstand.

In het derde scenario worden **verschillende functies gemixt**: kortverblijf met activiteitenruimtes, een zorgpraktijk, reca, winkels, atelierruimtes, appartementen én kantoren. De meer publieke functies laten toe dat het monument open is voor een breder publiek. De mix wil ook een evenwicht zoeken tussen een gewild en rendabel programma en maximaal behoud van de beleving van het monument.

In elk van de scenario's wordt naar een meerwaarde voor de buurt gezocht. Steeds wordt het (gedeeltelijk) open stellen van de tuin geopperd om een groene ontmoetingsplek te bieden, wat in de dense woonbuurt ontbreekt. Er wordt opgenomen om een deel van de gebouwen als buurtlokaal in te richten. Tot slot kunnen de bewoners ook op de site terecht voor een bezoek aan de zorgpraktijk, een (buurt) winkel of restaurant- of cafébezoek.

## *3. ontwerp onderzoek*

- *Hoe worden nieuwe functies geïntegreerd?*
- *Hoe kunnen de nieuwe functies ontsloten worden?*
- *Wat is er brandweertechisch nodig?*
- *Wat kan er zonder de erfgoedwaarden te zwaar aan te tasten?*
- *Wat kan er binnen de juridische context?*



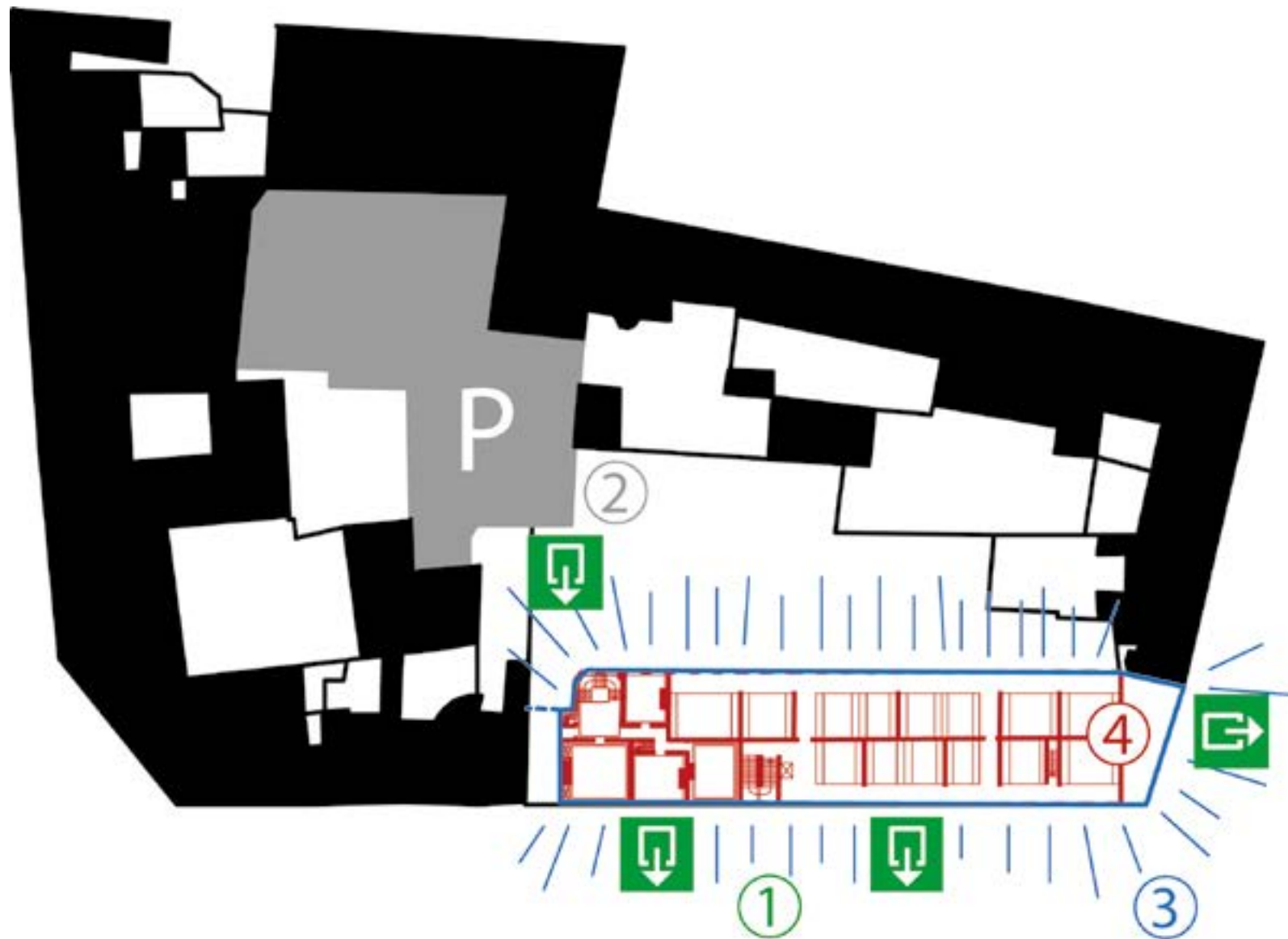
## RANDVOORWAARDEN

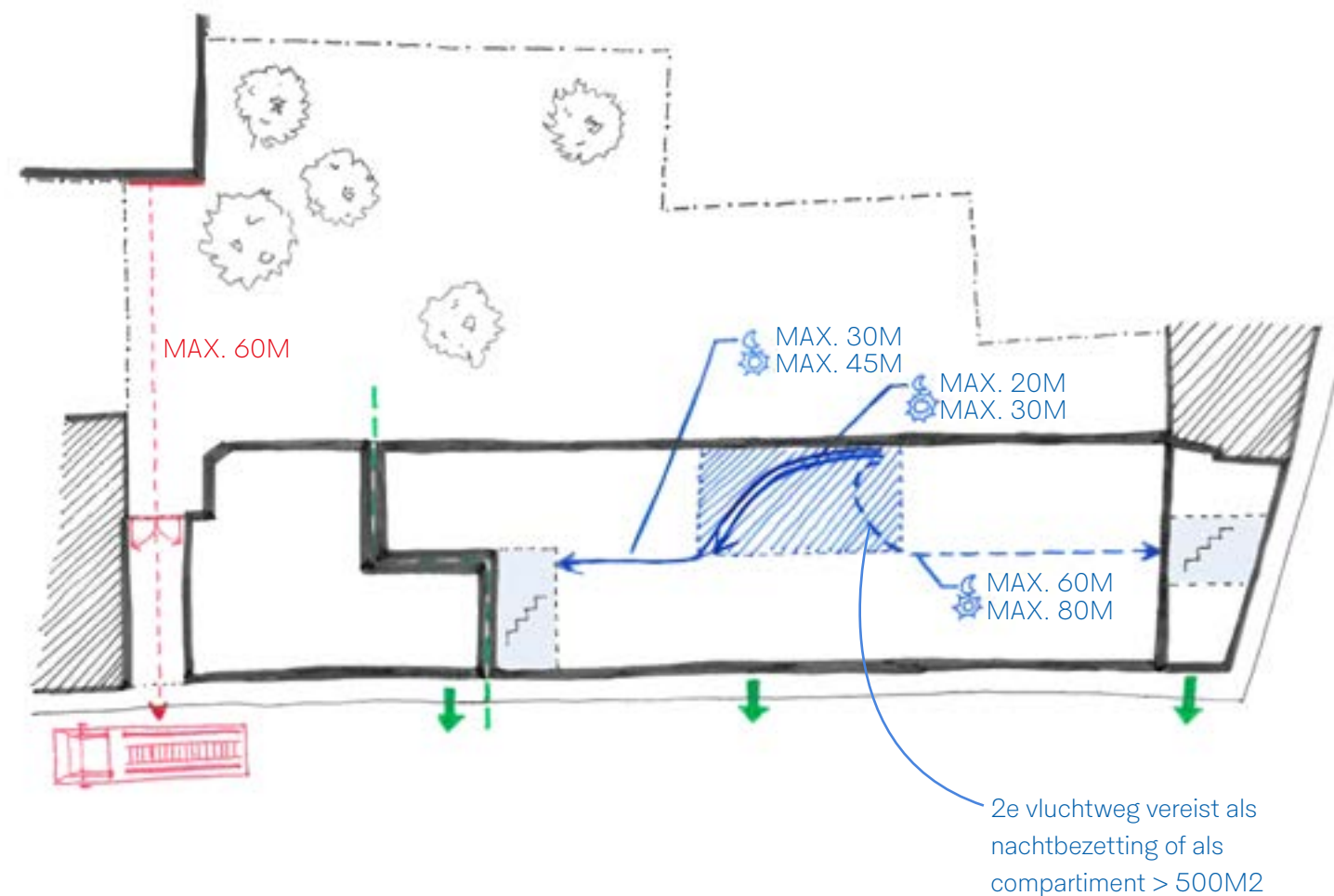
Bij de opmaak van deze herbestemmingsstudie werden volgende diensten betrokken: de preventiedienst van de brandweer, dienst monumentenzorg en stadsarcheologie, dienst stedenbouw en ruimtelijke planning en het agentschap voor onroerend erfgoed Vlaanderen. Tijdens de besprekingen werden, naast de BPA-voorschriften en geldende verordeningen (zie voorschriften p 14 e.v.), bijkomende richtlijnen vastgelegd. Deze gelden voor alle scenario's en vormen het kader voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Samen zijn ze gebundeld in een reeks krijtlijnen.

De krijtlijnen zijn onder te brengen onder volgende thema's:

1. concept evacuatie en brandveiligheid
2. parkeerrichtlijnen
3. aanpassingen aan de gebouwschil van de gebouwen met erfgoedwaarde (uitbreidingsmogelijkheden, wijziging van gevelopeningen en energetische ingrepen)
4. interne aanpassingen in de gebouwen met erfgoedwaarde

In volgende bladzijden worden de richtlijnen aan de hand van deze thema's toegelicht.





## 1. concept evacuatie en brandveiligheid

### Loods en tuin

De richtlijnen m.b.t. de maximale bezetting en evacuatie zijn sterk afhankelijk van de functie. Volgende normen kunnen van toepassing zijn:

- regelgeving voor specifieke functies zie website brandweer
- politiereglement van stad gent als PTI (= wanneer beschikbaar voor derden)
- voorschriften evenementen als bijvoorbeeld een zomerbar (! aparte evenementsvergunning aan te vragen)

Als de bebouwing beperkt is tot een sanitair blokje in de tuin, wordt dit niet als een gebouw beschouwd. De invulling van het binnengebied wordt dan aanzien als tuin. **Op tuinen is de brandnorm niet van toepassing.**

In geval van nieuwbouw zijn dit de voornaamste richtlijnen:

- bouwhoogte te beperken tot 1 bouwlaag
- gevellijn maximum op 60m van de opstelplaats voor de brandweerwagen

Voor elke invulling zijn de **poortvleugels te draaien in vluchtzin.**

### Berg en intendant

(bestaande gebouwen: KB als leidraad om veiligheidsniveau aan te passen aan de nieuwe gewenste functies. Niet strikt van toepassing):

Samengevat zijn dit de voornaamste richtlijnen:

- Verschillende functies / entiteiten moeten brandwerend afgescheiden zijn.
- Wanneer het compartiment meer is dan 500m<sup>2</sup> of bij nachtbezetting zijn twee vlucht-mogelijkheden vereist: elke woonunit moet ontsloten worden door een omsloten trap of buitentrap + bereikbaar zijn voor de ladderwagen OF toegang tot 2 onafhankelijke omsloten trappenhuizen hebben.

- De maximale vluchtafstanden van het KB zijn richtinggevend (lichte afwijkingen hierop kunnen mits compenserende maatregelen):
  - dagbezetting: 30m => evacuatieweg, 45m=>uitgang/trap, 80m => 2e uitgang/trap
  - nachtbezetting: 20m => evacuatieweg, 30m=>uitgang/trap, 60m => 2e uitgang/trap

Meer toegespitst op de site werden volgende punten besproken:

- De vluchtweg moet goed leesbaar zijn aan de straatzijde in functie van operationele duidelijkheid in geval van calamiteiten. **De berg en intendant zijn duidelijk te lezen als twee verschillende gebouwen en moeten elk een toegang hebben vanaf straatzijde in het gebouw zelf.**
- Als afwijking op de norm mogen units rechtstreeks op de traphal uitgeven als de deur voorzien is van vrijloop.
- De **intendantswoning kan niet opgevat worden als triplex** omdat deze max. 300m<sup>2</sup> mogen zijn. Het gelijkvloers en de eerste verdieping kunnen wel als duplex opgevat worden. Hierbij dient een verbinding gemaakt te worden naar de trap van de berg als 2e vluchtttrap.

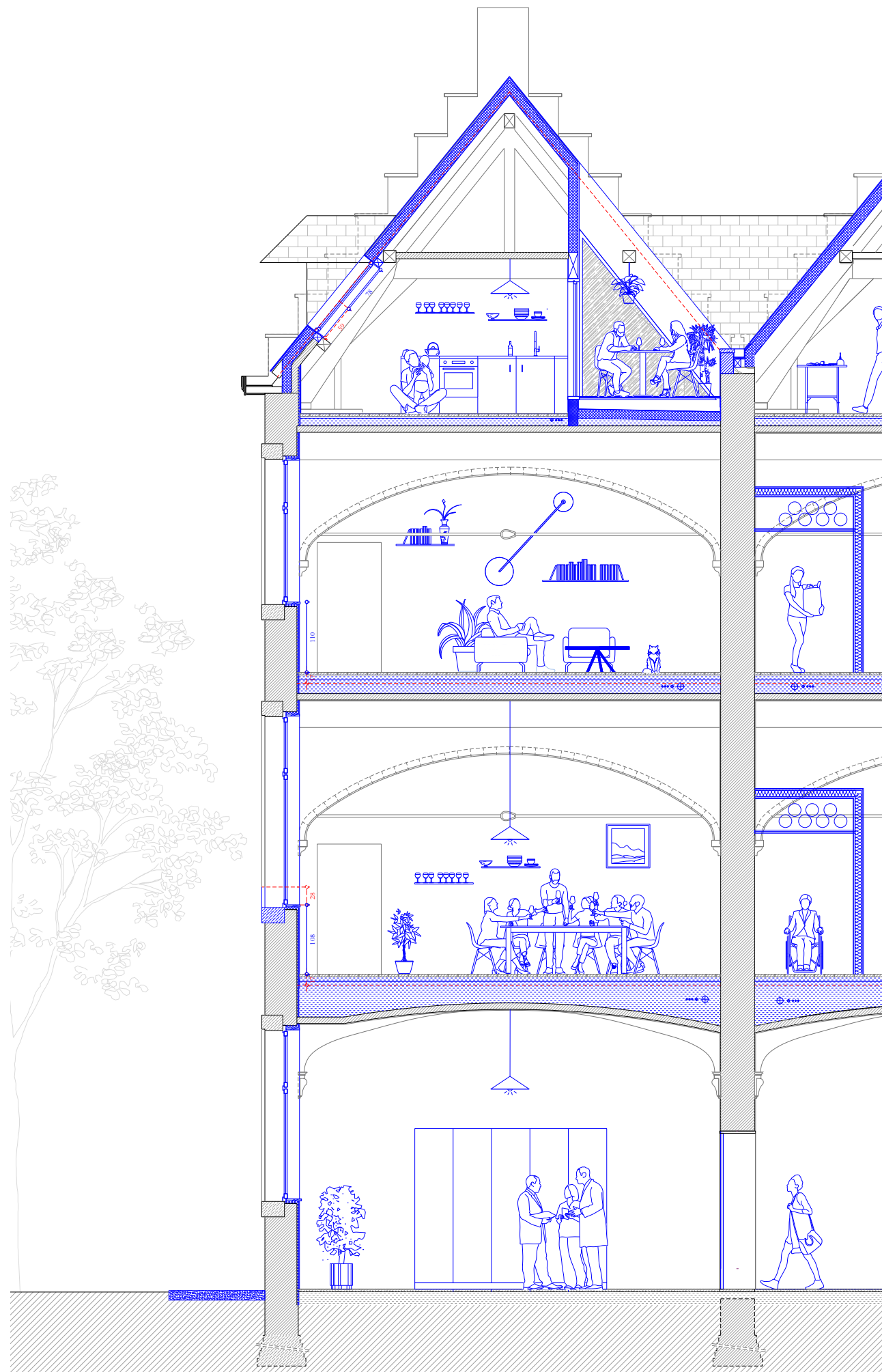
## 2. parkeerrichtlijnen

Het aantal parkeerplaatsen dient in overleg met het mobiliteitsbedrijf bepaald te worden binnen de minimum en maximum vork van de parkeerrichtlijnen. Gezien het perceel in de rode zone gelegen is, zijn er voor **autoparkeerplaatsen geen minima** opgegeven. Fietsparkeerplaatsen zijn wel steeds verplicht.

## 3. aanpassingen aan de gebouwschil van de gebouwen met erfgoedwaarde

De voor- een achtergevel van de berg zijn zeer zichtbaar, gaaf en waardevol. Ze hebben een strak ritme. **Terrassen of aanpassingen van de gevelopeningen kunnen niet.** Dit zou de gevelopbouw verstoren.





Met betrekking tot de uitbreidingsmogelijkheden werd het volgende besproken:

- Het BPA laat op het gelijkvloers een bouwdiepte toe van 18m, op de verdiepingen 15m. De bestaande gebouwen zijn op zijn diepst 14m50. Volgens het BPA zou een beperkte uitbreiding hier nog kunnen. Omwille van de hoge erfgoed waarde zijn aanbouwen achteraan hier echter niet mogelijk omdat dit een te zware verstoring van het gevelbeeld zou geven.
- **Aanbouwen aan de blinde zijgevel t.h.v. het hoekgebouw** is wel **mogelijk** volgens de erfgoedkundige diensten. Het BPA schrijft hier een maximale bouwhoogte voor van 3 + 1 bouwlagen (12m). Aanbouwen aan of doorbrekingen in deze blinde zijgevel dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden en moeten afgestemd worden op de architectuur en afwerking van de gevel. **Uitbreidingen** kunnen er enkel **om het monument te ontlasten**: optimalisatie van de circulatie of het verloop van technieken of sanitaire voorzieningen e.d.

Volgende **energetische ingrepen** werden afgetoetst:

- Isolatie van het dak aan de buitenzijde kan, mits dit geen storende impact heeft op de aansluitingen met kopse gevels en goten.
- De strategie voor de ramen is verder te onderzoeken. De erfgoedkundige diensten geven aan te starten van een waardebeoordeling en analyse van de staat voor de individuele raamgehele. Er dient een getrappt beslissingssysteem gehanteerd te worden: bij voorkeur restauratie + achterzetramen, vervolgens glasvervanging, in laatste instantie pas vernieuwen. Er kan gedifferentieerd worden per zone: in de berg is achterzetbeglazing bijvoorbeeld een optie gezien de sobere interieurs
- De isolatiemogelijkheden van de gevels zijn nog te onderzoeken: de buitenzijde laat geen aanpassingen toe, aan de binnenzijde is een uitdikking op sommige plaatsen niet gewenst omdat bijvoorbeeld de consoles dan in de muuropbouw zouden verdwijnen. Het

vervangen van het pleisterwerk door isolerende pleister kan onderzocht worden. Het volledig afkappen van bestaand, goed hechtende kalkpleister zal niet toegestaan worden. Bij vervangingen dient de textuur en de bouwfysische aspecten in rekening gebracht te worden.

#### 4. interne aanpassingen aan de gebouwen met erfgoedwaarde

Maximaal behoud van de originele structuur en aanwezige erfgoedelementen (vloeren, schouwen, deuren, gewelven/plafonds, originele waardevolle kasten,...) staat voorop. Hiertoe dient het volgende in acht genomen te worden:

- **Voor functies ingepast kunnen worden moet een gedetailleerd onderzoek en een inventarisatie van alle bestaande kastinfrastructuur gebeuren.**
- Bij nieuwe opdelingen moet de originele ruimtelijkheid behouden blijven: **de introductie van gangen of opdelingen in lokalen moeten steeds afstand houden tot de plafonds, gewelven of dakspanten, zodat de originele ruimtes steeds als 1 geheel afleesbaar blijven.**
- De units zijn maximaal af te stemmen op de bestaande indeling van de stenen wanden.
- Voor de muren en het schrijnwerk is **kleuonderzoek** vereist.

De scheiding tussen berg en intendant moet niet aangehouden worden. Functies kunnen over beide delen heen lopen. Afsplitsing van de goud- en zilverkamer van de berg, door het opnieuw openmaken van de verbindingen naar de intendantswoning kan. Wel is dan nog uit te zoeken hoe omgegaan kan worden met de specifieke zeer waardevolle erfgoedelementen zoals het deurgeheel en de luiken naar de berg toe. Het inhoudelijke verhaal en de relatie hiervan tot het monument verdwijnen dan. Het is in detail te onderzoeken (ruimtelijk, functioneel en beheersmatig) of dit een meerwaarde is op alle vlakken.

RUIMTELIJKE EISEN  
SCENARIO'S

Niet elk programma laat zich even vlot inpassen binnen de vastgelegde krijtlijnen. Op de volgende bladzijden worden de verschillende scenario's kort toegelicht aan de hand van overzichtsplannen.

SCENARIO 1  
'WERKEN'



voornamelijk kantoren

minimale impact op het gebouw

SCENARIO 2  
'WONEN'



Herbestemming school  
Lieven Dejaeghere

voornamelijk wonen

heel grote impact op het gebouw

SCENARIO 3  
'MIX'

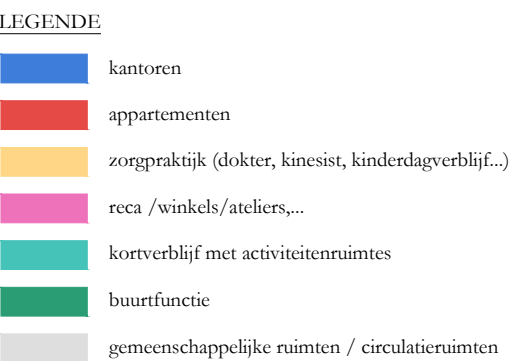


La Nave  
Nomos architecten

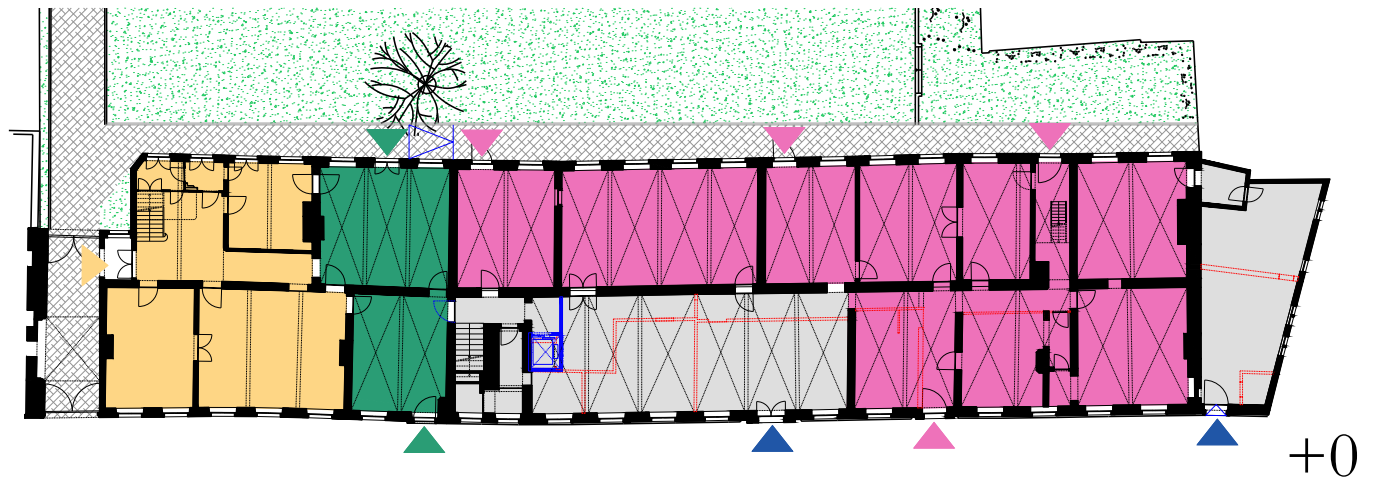
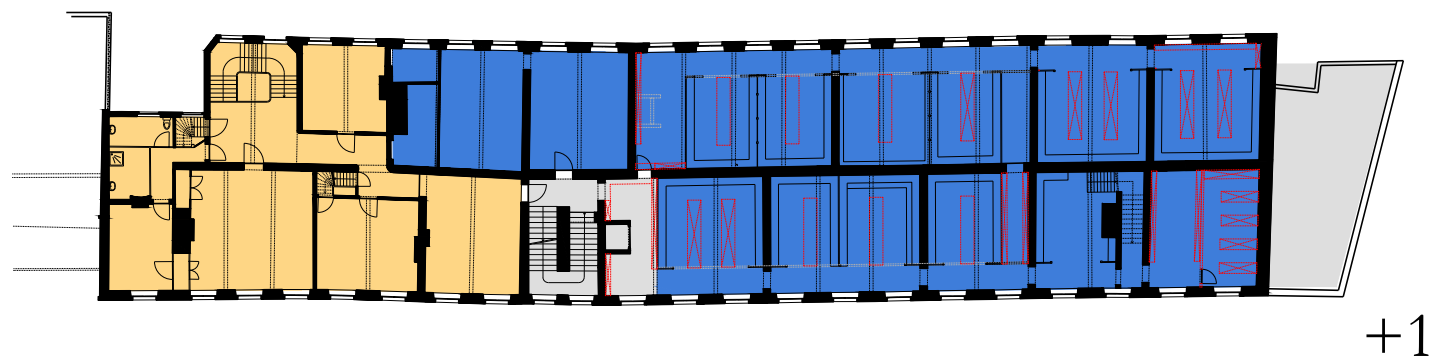
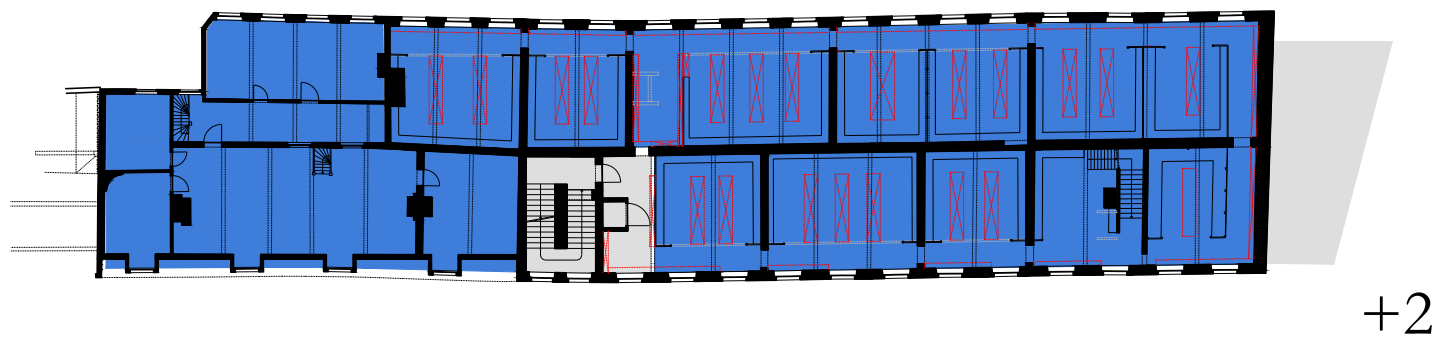
mix van kortverblijf met activiteitenruimtes,  
een zorgpraktijk, reca, winkels,  
ateliersruimtes, appartementen én kantoren

meer belastende functies in combinatie  
met functies die de meest waardevolle  
ruimtes vrijwaren



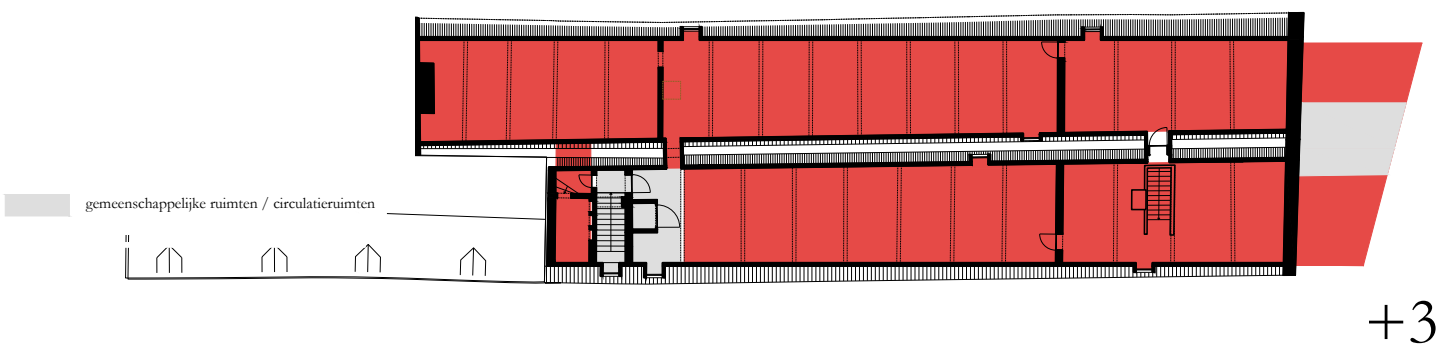


Bij de focus op werken wordt het grootste deel van de beschikbare oppervlakte ingevuld als [kantoorfunctie](#). De onderste lagen van de intendantwoning krijgen daarbij een meer buurtgerichte invulling. Het grootste deel van het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt ingericht als [zorgpraktijk](#), terwijl de voormalige inkomhal en leeszaal ruimte bieden aan een [buurthuis](#), [buurtrestaurant](#) of [buurtwinkeltje](#), in nauwe relatie met de tuin. Ook het gelijkvloers van de berg krijgt een meer publieke invulling, georiënteerd op de tuin, om deze mee te activeren.



Famous agency – dvvt

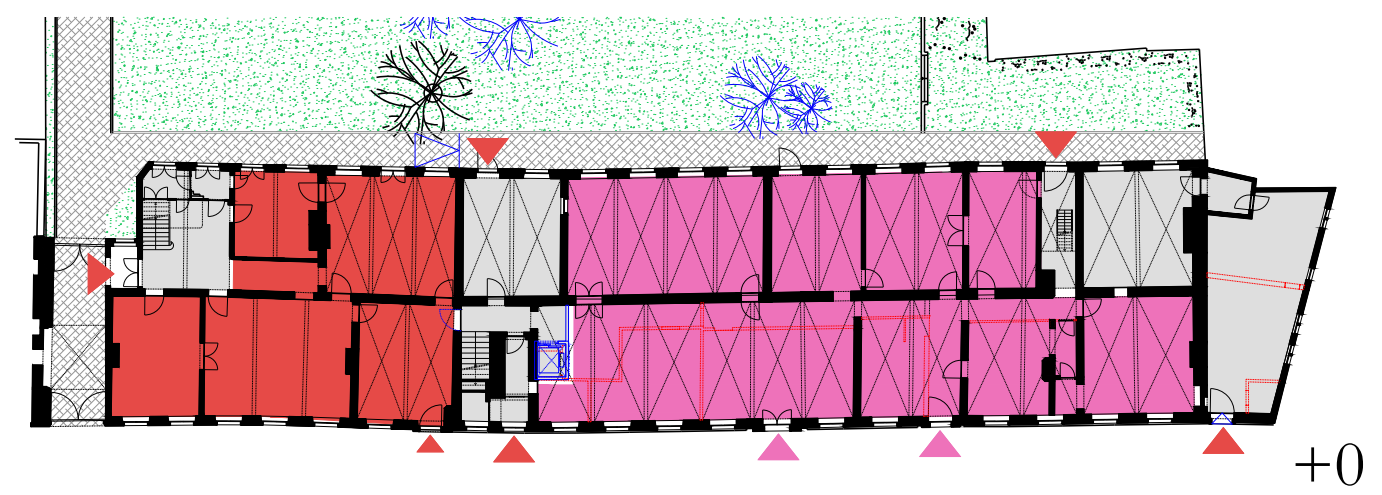




- LEGENDE
- kantoren
  - appartementen
  - zorgpraktijk (dokter, kinesist, kinderdagverblijf...)
  - reca / winkels/ateliers,...
  - kortverblijf met activiteitenruimtes
  - buurtfunctie
  - gemeenschappelijke ruimten / circulatieruimten

### Scenario 2

Bij de focus op **wonen** wordt in de loods een ruimte voor de buurt voorzien. Een groot deel van de tuin krijgt daarbij een meer privaat karakter. Enkel het gelijkvloers van de berg wordt niet residentieel ingevuld, aangezien de ruimtes zich minder lenen tot een inrichting als woning. Hier wordt ingezet op **winkels of atelierruimtes**, voornamelijk georiënteerd op de straat.



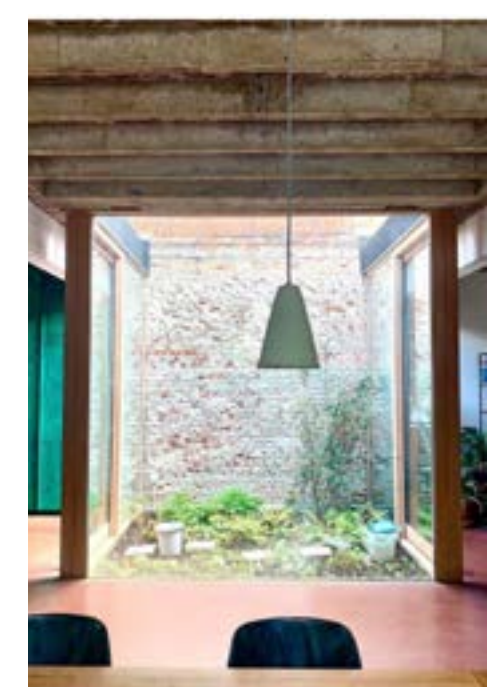
Atelierruimte



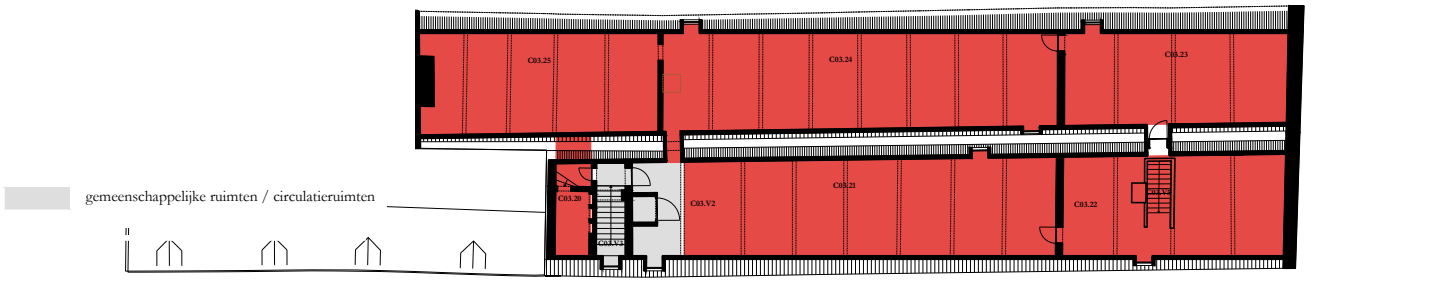
Herb. school – Lieven Dejaeghere



Herb. werkplaats – Label architecture

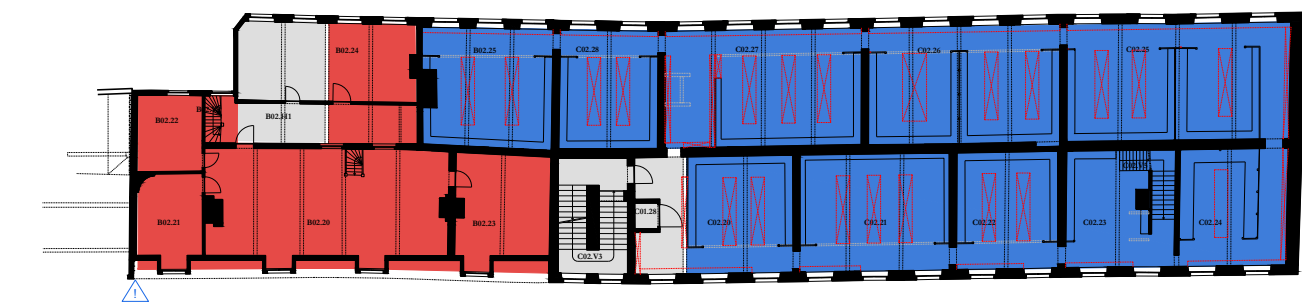




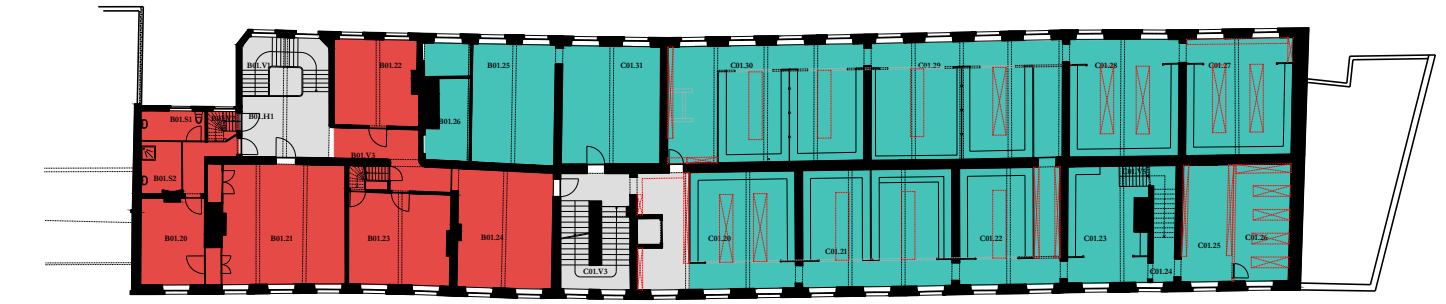


+3

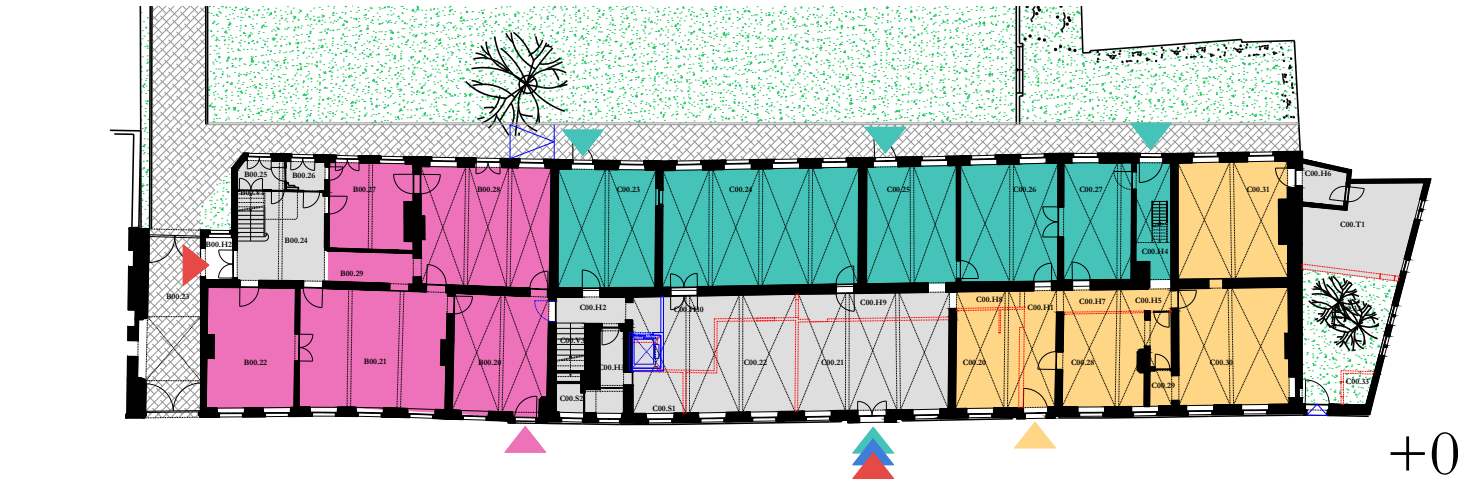
- LEGENDE
- kantoren
  - appartementen
  - zorgpraktijk (dokter, kinesist, kinderdagverblijf...)
  - reca / winkels/ateliers,...
  - kortverblijf met activiteitenruimtes
  - buurtfunctie
  - gemeenschappelijke ruimten / circulatieruimten



+2



+1



+0

### Scenario 3

De **woningen** worden beperkt tot de zolder van de berg en de verdiepingen van de intendantwoning. Op deze plekken kunnen de wooneenheden genieten van voldoende daglicht, zichten, een private buitenruimte en de nodige privacy. Het grootste deel van het gelijkvloers en de eerste verdieping van de berg wordt ingevuld met ruime **activiteitenruimtes**, **eventueel gekoppeld aan kamers voor kortverblijf**. Om zo weinig mogelijk in te grijpen op de tweede verdieping, worden daar **kantoren** ingericht.

Als meerwaarde voor de buurt wordt in de berg ook een **zorgpraktijk** geïntegreerd. Het gelijkvloers van de intendantwoning krijgt, als activator van de tuin, een meer publieke invulling en fungeert als ontmoetingsplek voor de buurt, bewoners, werknemers en bezoekers van de berg.

Famous agency – dvvt



Famous agency – dvvt



La Nave – Nomos architecten





Hiernaast wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste ruimtelijke eisen en wensen, en van de ontwerpvragestukken die daaruit ontstaan en in deze studie aan bod kwamen.

Op de volgende bladzijden worden de verschillende scenario's meer uitgebreid voorgesteld en telkens gekoppeld aan mogelijke ontwerpvarianten voor de specifieke vragen die voortkomen uit de ruimtelijke eisen van de functies.

|                             | SCENARIO 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SCENARIO 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SCENARIO 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RUIMTELIJKE EISEN PROGRAMMA | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 volwaardige integraal toegankelijke verticale circulatiekernen in de berg die van de straatzijde omsloten worden</li> <li>integratie van gemeenschappelijk sanitair en kitchenettes</li> <li>integratie nieuwe technische installaties</li> <li>2 omsloten vluchtwegen voor alle eenheden &gt; 500m2</li> <li>horizontale compartimentering van de zolder van de intendantswoning</li> <li>eventuele tijdelijke, reversibele opdeling van de verdiepingsvloeren</li> <li>extra daglicht toelaten op de bovenste verdieping van de berg</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 volwaardige integraal toegankelijke verticale circulatiekernen in de berg, die uitgeven op straat en tuin</li> <li>het uitbreiden van de traphal van de intendantswoning zodat ook de 2e verdieping hierop aangesloten is</li> <li>horizontale compartimentering van alle verdiepingsvloeren in de intendantswoning</li> <li>een opdeling van de verdiepingsvloeren in apart gecompartmenteerde eenheden met elk 2 evacuatiemogelijkheden</li> <li>een private buitenruimte voor elke woonunit</li> <li>verbeteren van de zichtrelatie met de tuin in de berg</li> <li>extra daglicht toelaten op de bovenste verdieping van de berg</li> <li>verbeteringen aan de schil en integratie van technische installaties voor hedendaags comfort</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>een volwaardige integraal toegankelijke verticale circulatiekern in de berg die van de straatzijde omsloten wordt</li> <li>evacuatieopeningen in de blinde zijgevel aan de Bonifantenstraat om de ruimtes aan tuinzijde bereikbaar te maken voor brandweervoertuigen</li> <li>integratie van gemeenschappelijk sanitair en kitchenettes</li> <li>integratie van nieuwe technische installaties</li> <li>tweede vluchtweg voor de kamers achteraan op de eerste verdieping</li> <li>eisen van scenario 2 voor de woonfuncties</li> </ul> |
| ONTWERPVRAAGSTUKKEN         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoe kan de berg een integraal toegankelijke inkom hebben vanaf de straatzijde?</li> <li>Hoe kan een tweede verticale circulatiekern geïntegreerd worden?</li> <li>Waar kunnen het sanitair en de keukentjes geplaatst worden?</li> <li>Hoe kunnen de nieuwe technieken verlopen?</li> <li>Hoe kunnen we extra daglicht toelaten op de bovenste verdieping van de berg?</li> </ul>                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoe kan de traphal van de berg van de straatzijde omsloten worden?</li> <li>Hoe kan een tweede verticale circulatiekern geïntegreerd worden?</li> <li>Hoe kunnen de units aan de tuinzijde een tweede evacuatiweg krijgen?</li> <li>Hoe kunnen de woningen van buitenruimte voorzien worden?</li> <li>Hoe kunnen zichten en licht gecreëerd worden?</li> <li>Hoe kan het comfort verhoogd worden?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hoe kan de berg een integraal toegankelijke inkom hebben vanaf de straatzijde?</li> <li>Waar kunnen de gemeenschappelijke voorzieningen komen?</li> <li>Hoe kunnen de technieken verlopen?</li> <li>Hoe kunnen de kamers op de 1e verdieping een tweede vluchtweg krijgen?</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                   |



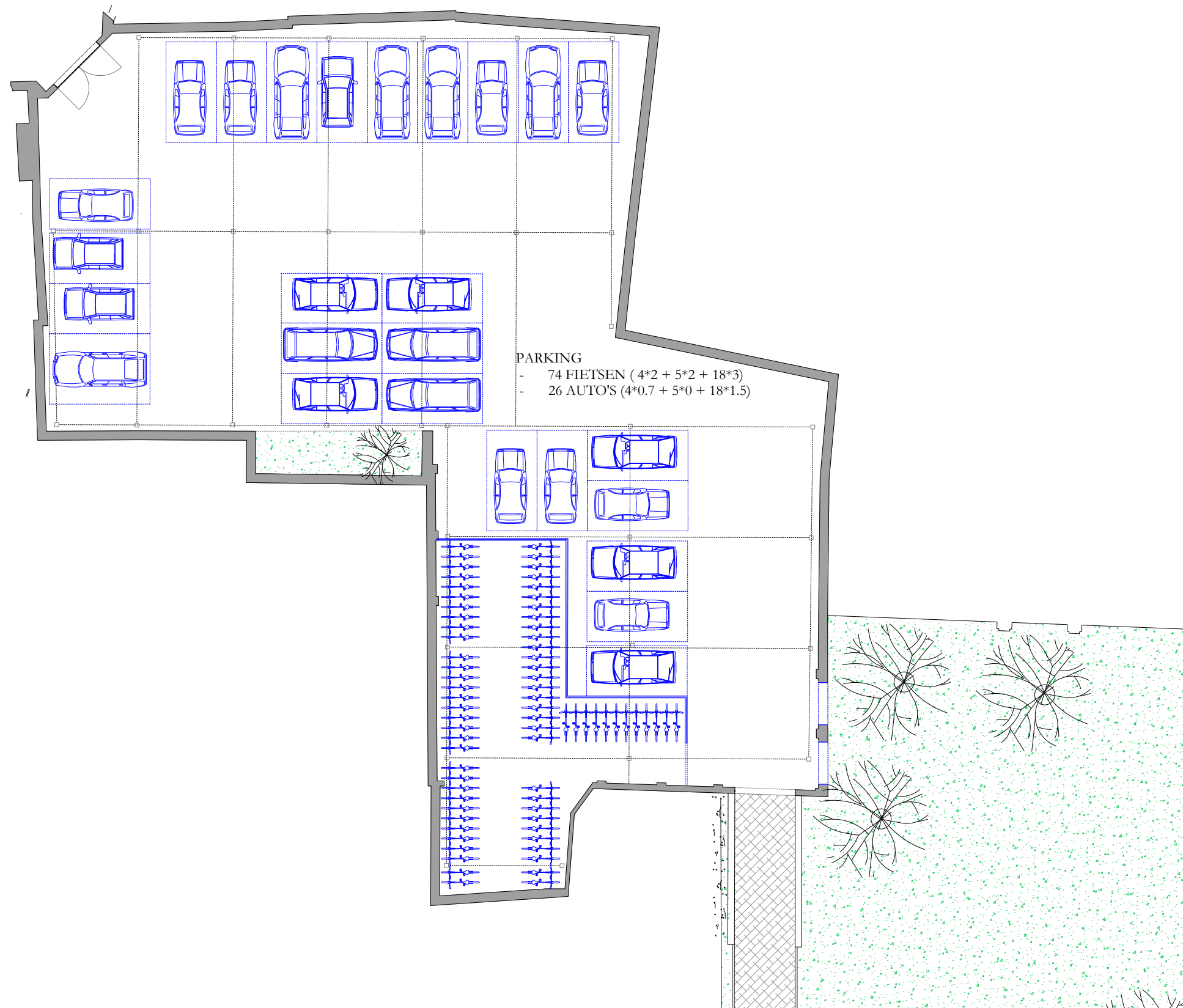
## *3.1 scenario 1 – focus 'werken'*

## INVULLING LOODS

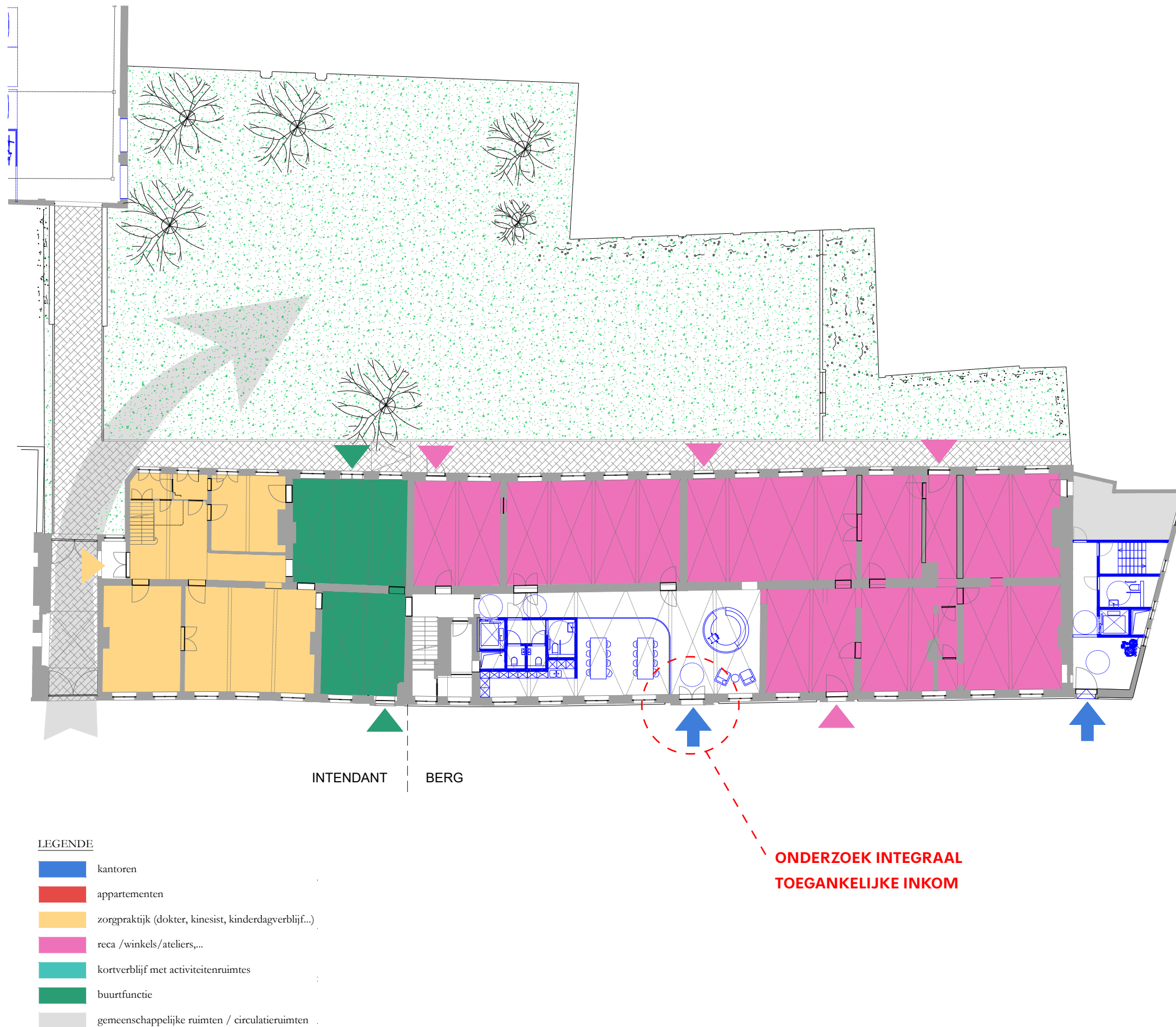
In scenario 1 blijft de loods bewaard als parkeerplek voor de functies in de hoofgebouwen.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- Het aantal parkeerplaatsen is nog te bespreken met het mobiliteitsbedrijf. Het is niet gegarandeerd dat het maximum volgens de parkeerrichtlijnen hier aangehouden kan worden
- De stedenbouwkundige diensten verkiezen een (gedeeltelijke) ontpitting om meer zuurstof te geven aan de buurt
- Er is een verbinding met een pand in het Gewad. De loods kan ook met hen gedeeld worden.







## INVULLING MAAIVELD

De kantoren op de verdiepingen van de berg worden ontsloten via de oorspronkelijke publieke toegangspoort en het voormalige tuinpoortje in het hoegebouw. Dit poortje biedt rechtstreeks toegang tot een tweede, nieuwe verticale circulatiekern. Aan deze circulatie zijn het sanitair en gemeenschappelijke eetruimtes gekoppeld, zodat de verdiepingen hiervan worden ontlast.

Op het gelijkvloers van de berg worden geen kantoren voorzien. Daar is ruimte voor reca, winkels of ateliers, voornamelijk georiënteerd op de tuin, die hierdoor een meer publiek karakter krijgt.

In de intendantwoning wordt een buurtgerichte invulling voorzien in de vestibule en de voormalige leeszaal. Dankzij de gewelfde plafonds kunnen deze ruimtes eenvoudig brandwerend afgescheiden worden. De overige ruimtes van de intendantwoning, opgevat als duplex, kunnen worden ingevuld als zorggerelateerde functies, zoals artsen, kinesisten of tandartsen.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- Het behoud van het gelijkvloers en de eerste verdieping van de intendantswoning als 1 geheel is positief voor het gebouw. De verregaande ingrepen voor horizontale compartimentering en aanpassingen aan de waardevolle traphal kunnen zo vermeden worden.
- De integratie van semi-publieke functies op het gelijkvloers van de berg is niet evident gezien de beperkte zichtbaarheid van de straatzijde.
- Aanpassing deuren en dorpels aan straatzijde voor integrale toegankelijkheid kan enkel indien er geen enkele andere oplossing gevonden kan worden. Aanpassing van de vloer binnen zo klein mogelijk te houden.
- De gemeenschappelijke voorzieningen van de kantoren moeten ingepast worden zonder de ruimtebeleving te verstoren: de indelingen moeten afstand houden tot de gewelven, zodat de originele ruimtes steeds als één geheel afleesbaar blijven.

## INVULLING VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping van de intendantswoning na, worden de verdiepingen volledig als kantoren ingevuld. Om de gebouwstructuur zonder gangen in de berg te bewaren, worden maximaal 4 eenheden per bouwlaag voorgesteld. Hierbij is de sterke scheiding tussen voor- en achterzijde gerespecteerd. Alle voorzieningen worden gecentraliseerd bij de circulatiekernen wat een maximale flexibiliteit geeft: de scheidingslijn tussen 2 eenheden kan op vraag verlegd worden. De bestaande wanden zullen hierbij richtinggevend zijn.

Door de zolder van de intendant ook op de berg te laten aansluiten, dient de traphal van de intendant niet doorgetrokken te worden en kan de zorgfunctie volledig los staan van de kantoren.

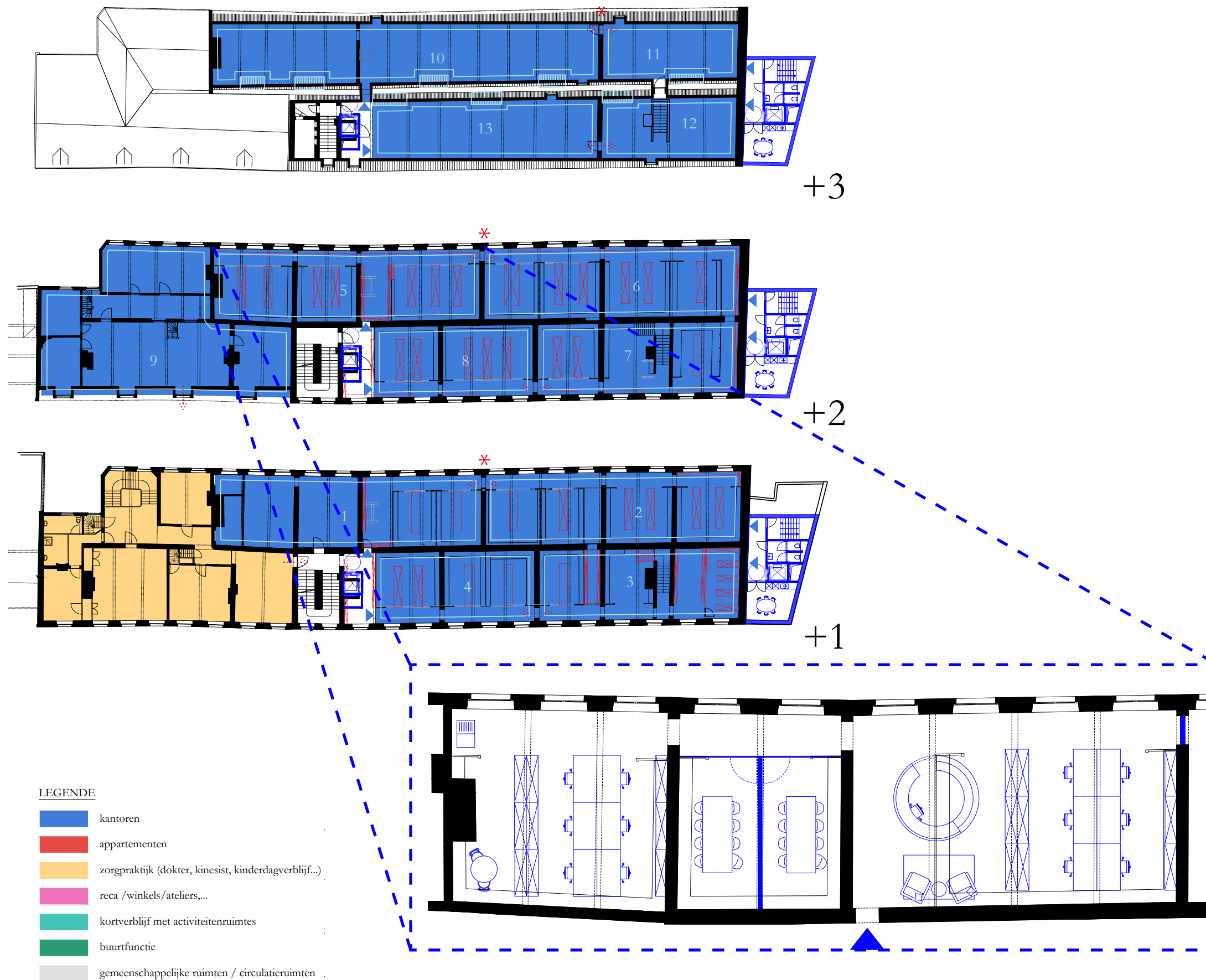
Op de eerste verdieping blijft verbinding tussen de intendantswoning en de traphal bewaard voor evacuatie van de zorgunit.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

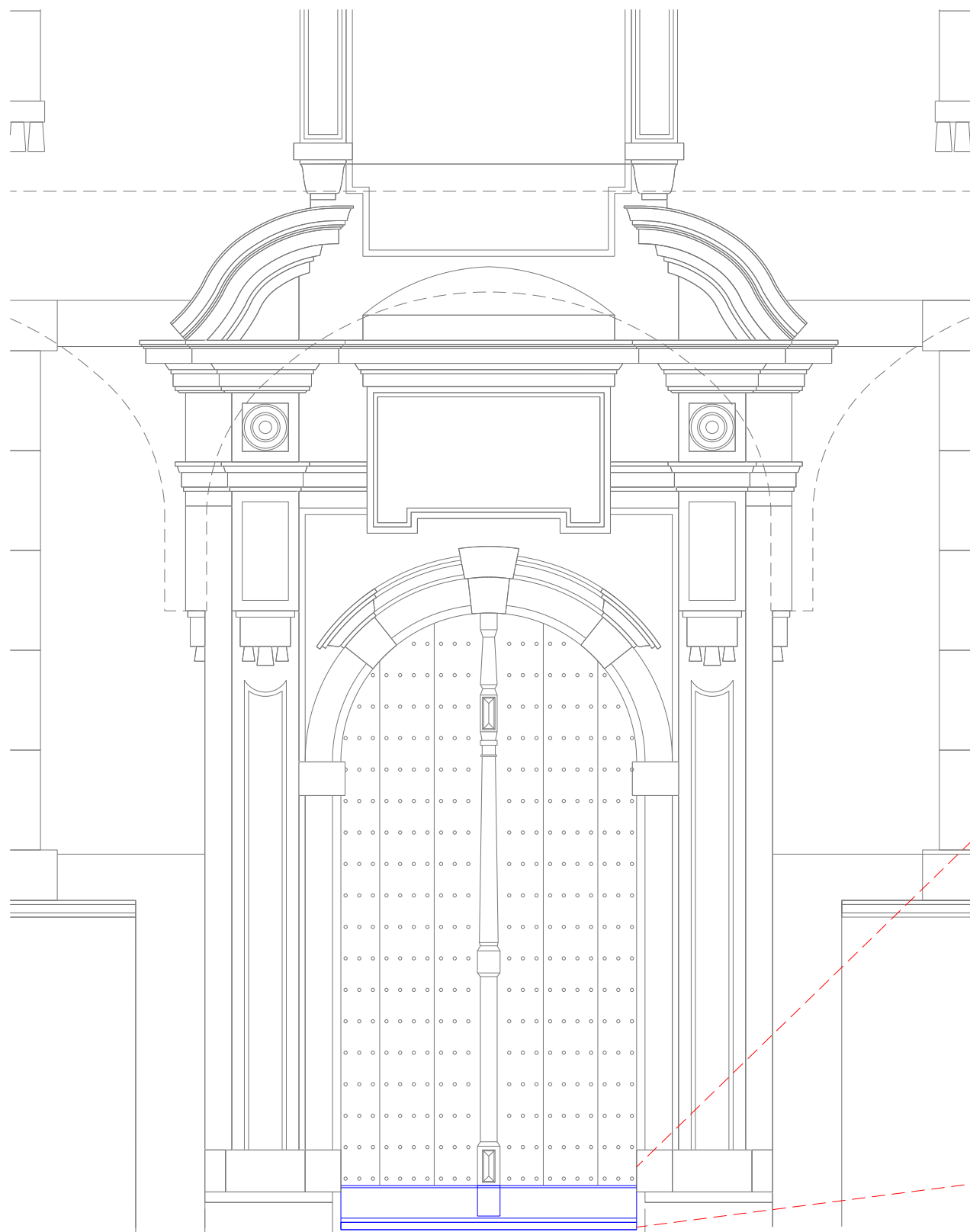
Bij opsplitsing van de kantoren aan tuinzijde, moeten de kantoren doorheen de andere eenheden vluchten.

Zolder intendant betrekken bij de berg kan, maar maakt het beheer van het gebouw op lange termijn complexer door de moeilijke eigendomstructuren.

De uitbreiding rechts is enkel voor de ontlasting van het monument: technieken of vereiste circulatie voor de brandweer. De inpassing in de omgeving en aansluiting op het monument is nog te onderzoeken.







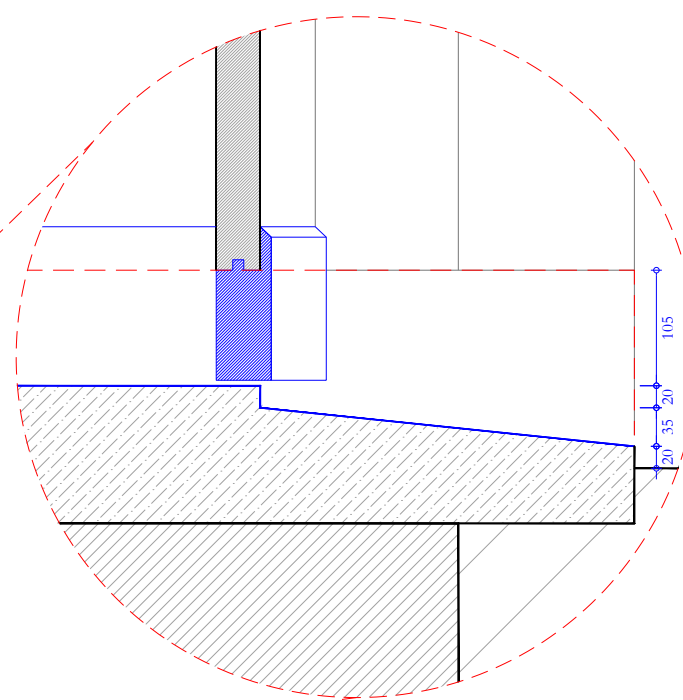
## ONDERZOEK INTEGRAAL TOEGANKELIJKE INKOM

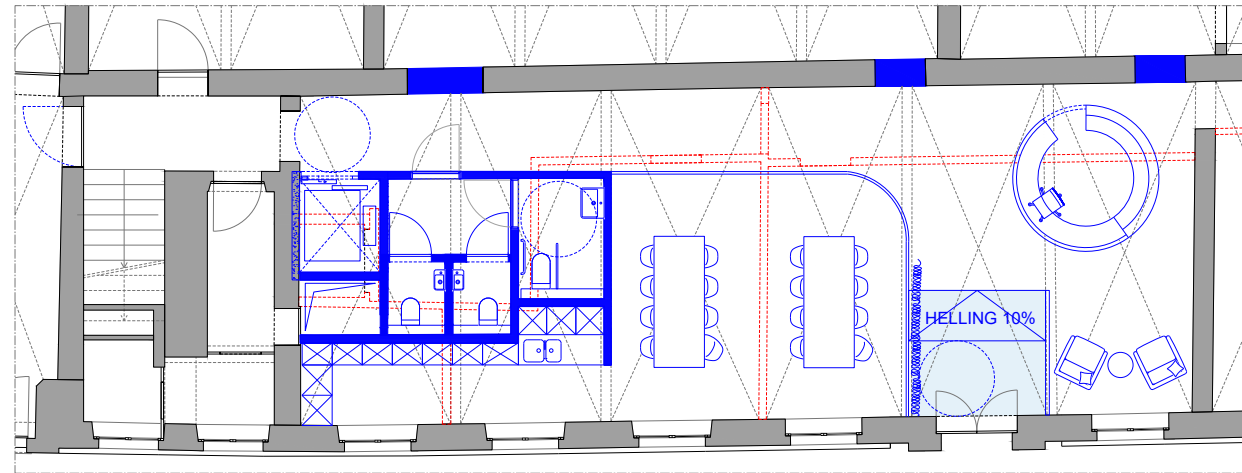
De dorpel van de inkompoort is ca 19cm hoog. De opstap moet conform de voorschriften van de verordening toegankelijkheid herleid worden tot 2cm.

Om de verlaging van de vloer binnen zo veel mogelijk te beperken, wordt de dorpel hellend uitgevoerd.

We stellen voor de bestaande poort onderaan te verlengen in plaats van een nieuwe, hogere poort te plaatsen.

Aanpassing van de poort en de dorpel kan voor de erfgoedkundige diensten enkel indien er geen enkele andere oplossing gevonden kan worden, zoals bijvoorbeeld aanpassing van het openbaar domein.

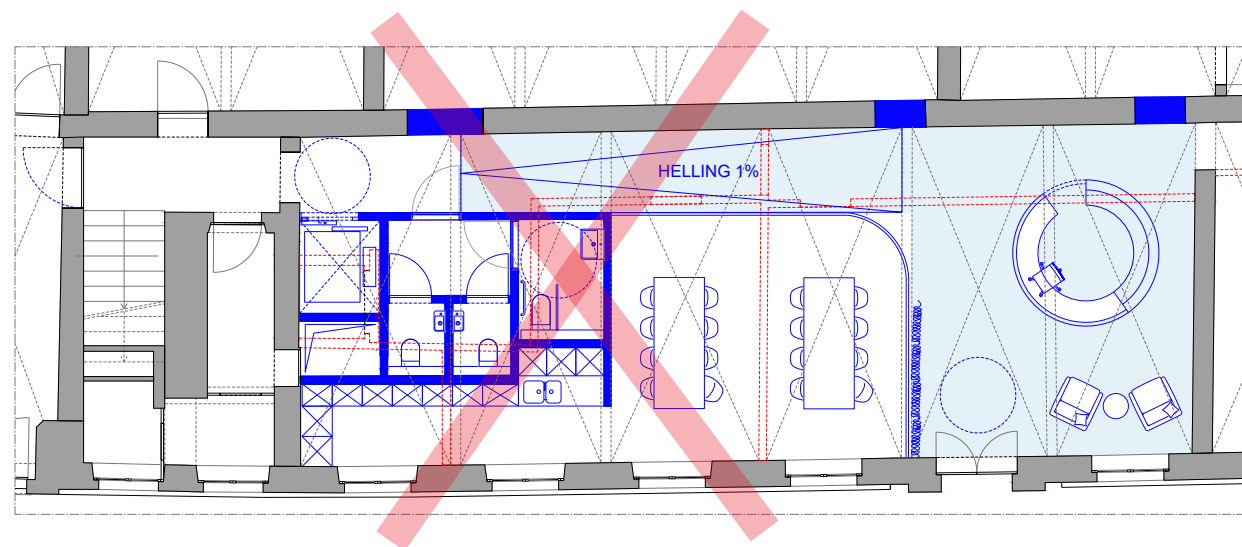




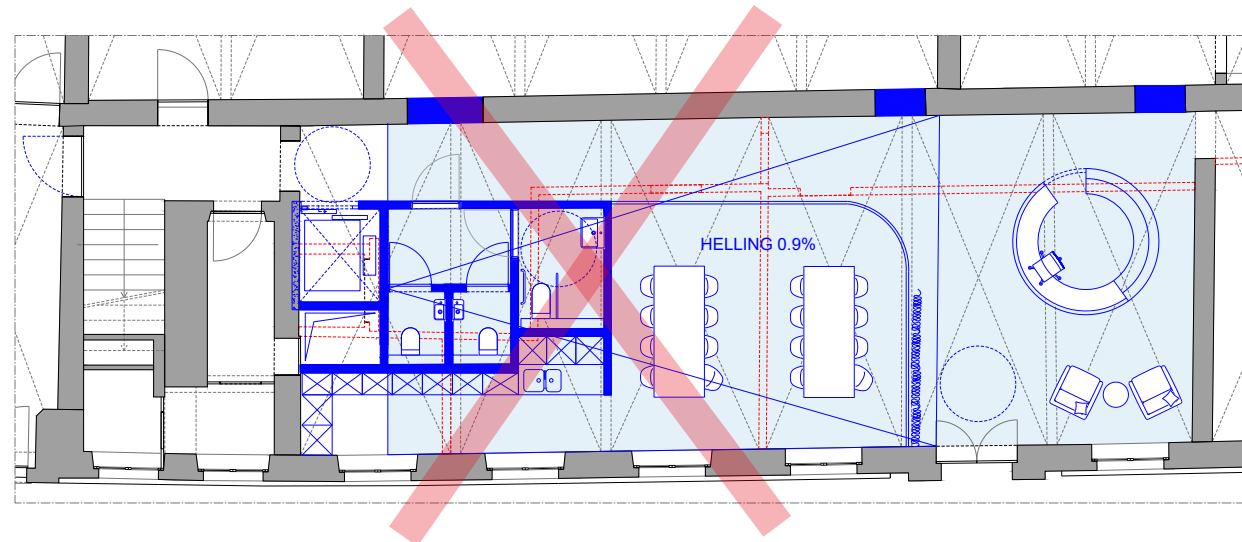
Om het niveauverschil binnen op te vangen werden drie verschillende pistes voorgesteld:

- een zo kort mogelijke helling aan de inkomdeur
- verlaging van de inkomzone en een heel geleidelijke helling naar de lift toe
- verlaging van de volledige zone van de inkomdeur tot aan de lift.

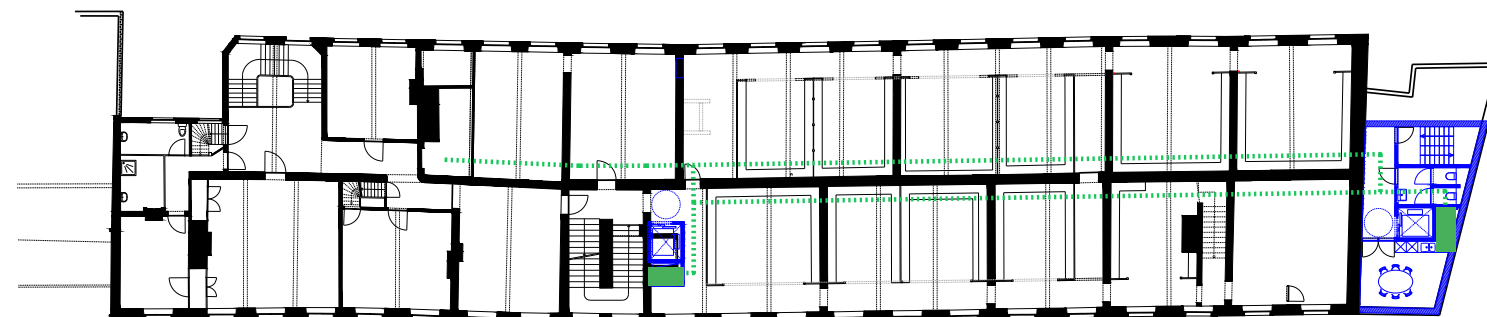
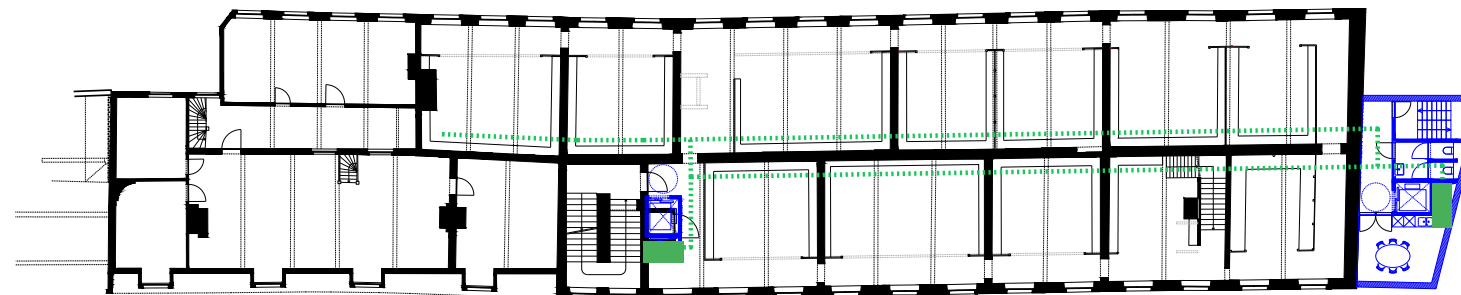
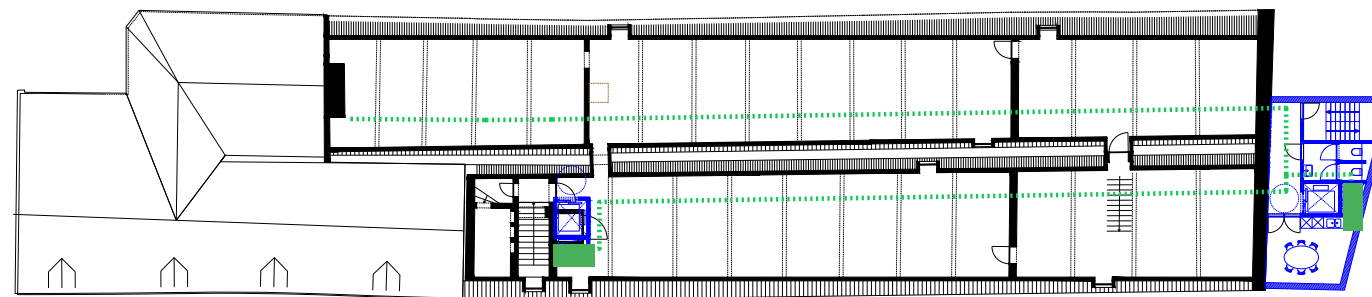
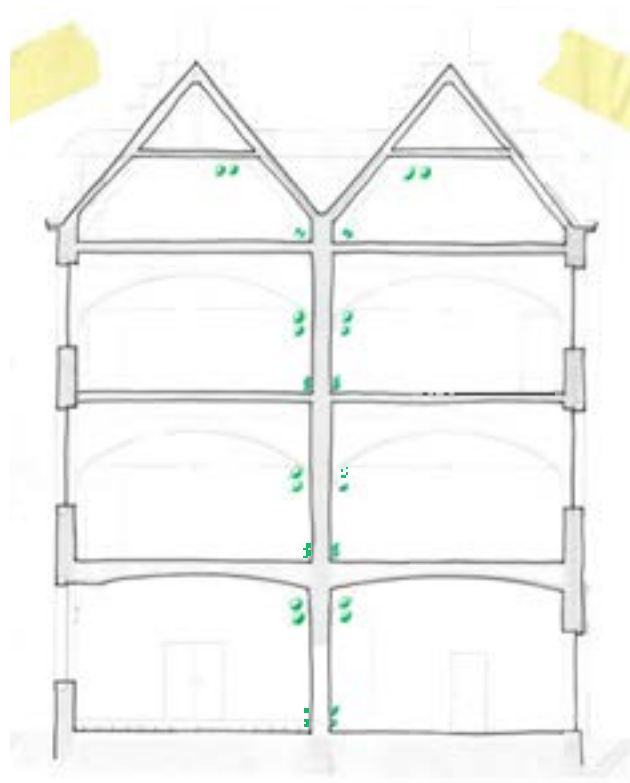
Gezien de helling in het laatste scenario minder is dan 1% , zou de helling niet waarneembaar zijn en zou er geen opdeling zijn in verschillende vloervelden.



De erfgoedkundige diensten vragen de helling zo kort mogelijk te houden om de impact op de vloer zo veel mogelijk te beperken.







\* aanduiding verloop technieken

## ONDERZOEK INTEGRATIE TECHNIEKEN IN HET MONUMENT

Door het sanitair en de kitchenettes te bundelen in de nieuwe aanbouw en ter hoogte van de bestaande trap op het gelijkvloers, waar zich ook de huidige toiletten bevinden, blijven de te voorziene technieken op de verdiepingen beperkt tot elektriciteit en ventilatie.

In het voorstel worden deze technieken georganiseerd via twee grote verticale kokers aan de uitersten van het gebouw: één verticale koker in de nieuwe aanbouw en een tweede koker in de buurt van de lift aan de bestaande trap.

De verticale tracés worden voorzien langsheen de centrale muur en bij voorkeur in het zicht gehouden, zodat de gewelven niet aan het zicht worden onttrokken door verlaagde plafonds.

De erfgoedkundige diensten vragen de koker in de berg te bundelen met de liftopening of te voorzien in de zone aan tuinzijde die vroeger ook open was om de panden omhoog te heisen.

## *3.2 scenario 2 – focus 'wonen'*

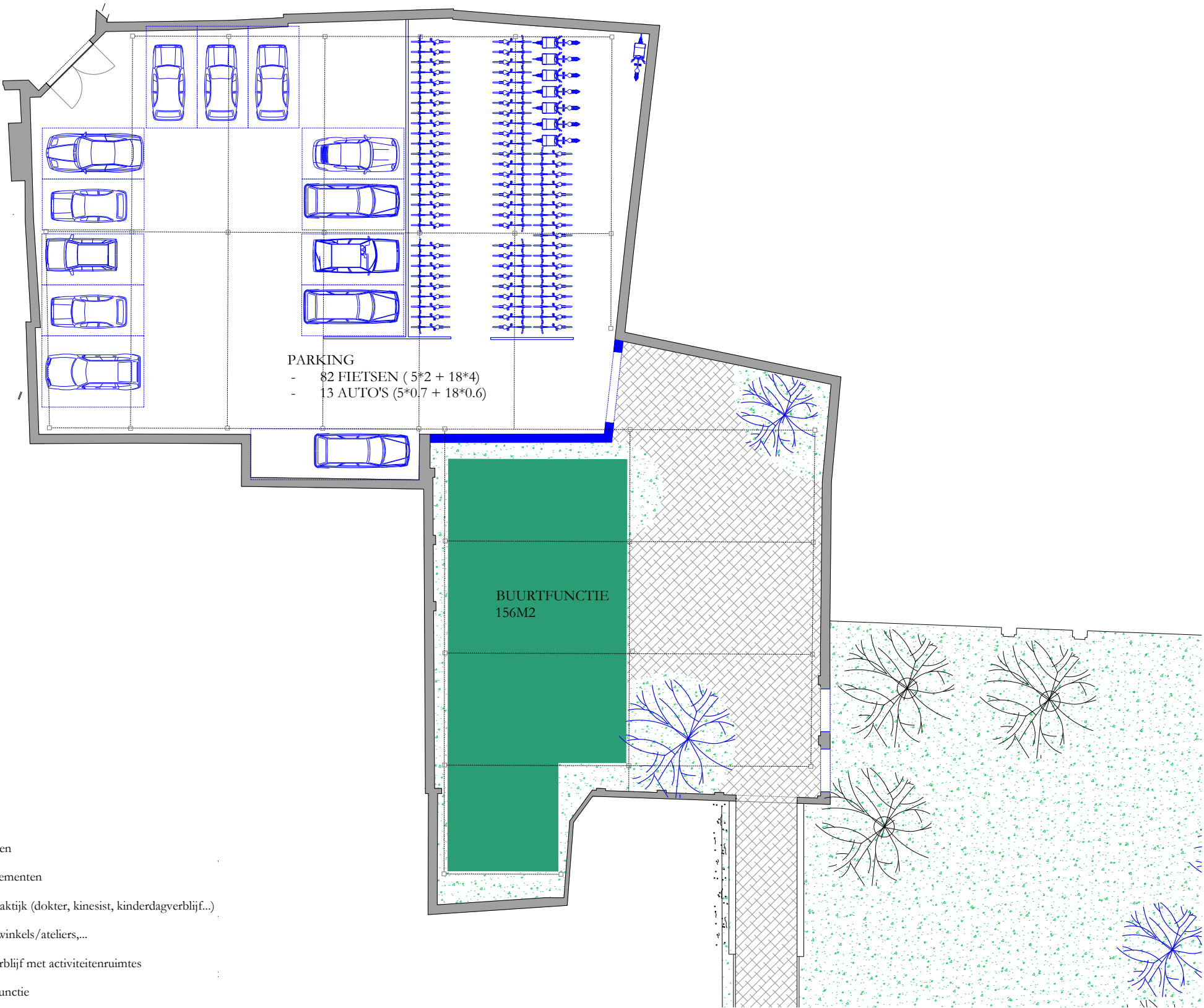


## INVULLING LOODS

In scenario 2 blijft een deel van de loods bewaard als parkeerplek voor de functies in de hoofdgebouwen. Het tweede deel wordt deels open gemaakt en maakt plaats voor de integratie van een buurtlokaal. Dit kan bijvoorbeeld sanitair e.d. voor activiteiten in de tuin omvatten of plaats bieden aan buurtactiviteiten, of door de buurt gebruikt worden als fietsenherstelplaats en/of gereedschapsschuur.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- Het aantal parkeerplaatsen is nog te bespreken met het mobiliteitsbedrijf. Het is niet gegarandeerd dat het maximum volgens de parkeerrichtlijnen, zoals nu ingetekend, hier aangehouden kan worden
- De fietsparkeerplaatsen staan te ver van de woningen
- De gedeeltelijke ontharding kan zuurstof te geven aan de buurt
- Een functie in tweede lijn mag max. 60m van de opstelplaats voor de brandweerwagen verwijderd zijn + max 1 bouwlaag als nieuwbouw



LEGENDE

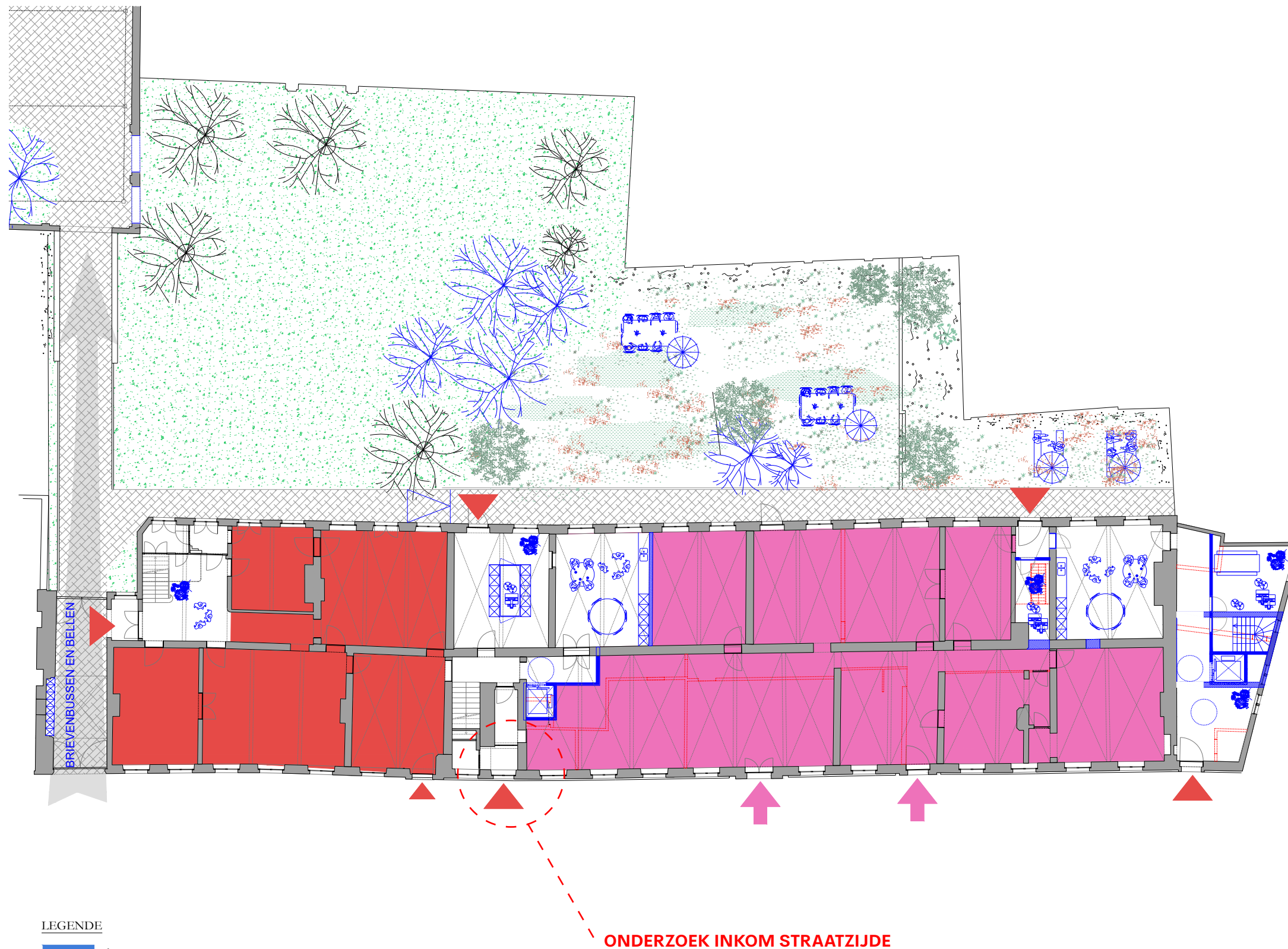
|  |                                                       |
|--|-------------------------------------------------------|
|  | kantoren                                              |
|  | appartementen                                         |
|  | zorgpraktijk (dokter, kinesist, kinderdagverblijf...) |
|  | reca / winkels / ateliers,...                         |
|  | kortverblijf met activiteitenruimtes                  |
|  | buurtfunctie                                          |
|  | gemeenschappelijke ruimten / circulatieruimten        |

## INVULLING MAAIVELD

Omwille van het residentieel karakter van de nieuwe invulling wordt een deel van de tuin geprivatiseerd. Enkel het stuk grenzend aan de loods, waar een lokaal ten dienste gesteld kan worden aan de buurt blijft semi-publiek. Het gelijkvloers van de berg wordt ingevuld door reca, winkels of ateliers. Deze hebben hun toegang aan de straatzijde, en hebben door de hoge ramen, maar beperkte inkijk in de tuin.

De verticale circulatiekernen van de berg, waarvan 1 nieuwe aan de blinde zijgevel, hebben een hoofdtoegang aan de tuinzijde. Net als bij de intendantswoning bevinden de bellen en brievenbussen zich in de onderdoorgang, waardoor ook bezoekers via de tuin eenvoudig en drempelloos de woningen kunnen betreden. Secundair hebben beide een voordeur aan straatzijde, onder meer omwille van duidelijke adressering voor evacuatie door de brandweer. De voordeur aan straatzijde van de intendantswoning bedient enkel de gelijkvloerse unit van de intendantswoning, die zich door zijn grootte ook leent voor een vrij beroep.

Om de bewoners zich een stuk van de tuin te laten toeëigenen, worden aan de verticale circulatiekernen gemeenschappelijke ruimtes voorzien met bergruimte voor o.a. tuinmeubilair en enkele voorzieningen. Zo kunnen de ontbrekende terrassen op de eerste en tweede verdieping gecompenseerd worden.



### LEGENDE

|                                       |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <span style="color: blue;">■</span>   | kantoren                                              |
| <span style="color: red;">■</span>    | appartementen                                         |
| <span style="color: orange;">■</span> | zorgpraktijk (dokter, kinesist, kinderdagverblijf...) |
| <span style="color: pink;">■</span>   | reca / winkels / ateliers,...                         |
| <span style="color: teal;">■</span>   | kortverblijf met activiteitenruimtes                  |
| <span style="color: green;">■</span>  | buurtfunctie                                          |
| <span style="color: grey;">■</span>   | gemeenschappelijke ruimten / circulatieruimten        |

**ONDERZOEK INKOM STRAATZIJDE**

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- De extra inkomdeur aan de traphal van de berg kan voor de erfgoedkundige diensten enkel indien dit een harde eis is van de brandweer. De ingreep moet bescheiden blijven.
- De integratie van semi-publieke functies op het gelijkvloers van de berg is niet evident gezien de beperkte zichtbaarheid van de straatzijde.
- De opsplitsing van de tuin moet landschappelijk opgelost worden om de eenheid aan de achterzijde te bewaren.

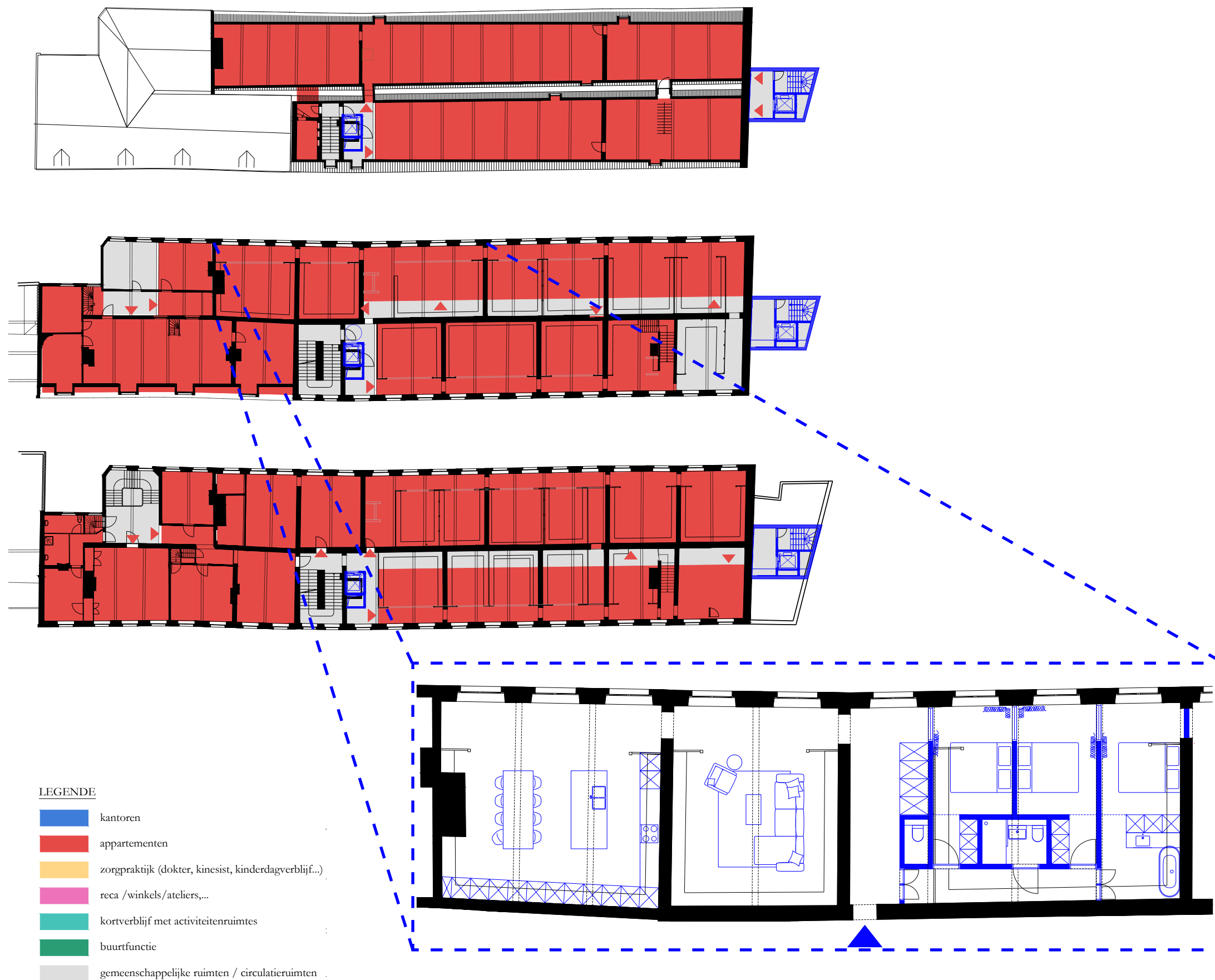


## INVULLING VERDIEPINGEN

De verdiepingen worden volledig onderverdeeld in wooneenheden. De woningen in de intendant en op de bovenste verdieping hebben elk een gevelopening die voor de brandweerwagen bereikbaar is voor evacuatie. Op de eerste en tweede verdieping van de berg is de introductie van een gang nodig om de centrale units aan de tuinkant (nummers 6, 7, 13 en 14) toegang te geven tot twee afzonderlijke, omsloten traphallen. Deze gangen bieden wel flexibiliteit om meer te variëren in de grootte van de woningen. In de intendantswoning en in de centrale dakvlakken van de zolderverdieping kunnen terrassen geïntegreerd worden. Op de eerste en tweede verdieping van de berg is er geen mogelijkheid om de woningen private buitenruimte te geven. Inpandige terrassen of constructies aan de voor- of achtergevels zijn er namelijk niet toegestaan.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- Gezien private buitenruimte noodzakelijk is voor de woonkwaliteit, dient een vlotte verbinding van de woningen zonder terras met de collectieve buitenruimte gegarandeerd te zijn.
- De centrale gang heeft een heel grote impact op het gebouw, zowel visueel als op de structuur en de leesbaarheid. Indien deze ingreep nodig is, kan dit enkel in een stuk van het gebouw op reversibele wijze, zonder doorbreking van de gewelven, maar niet structureel over alle verdiepingen. **Dit scenario kan omwille van deze reden niet aanvaard worden door de erfgoedkundige diensten.**
- De uitbreiding rechts is enkel voor de ontlasting van het monument: technieken of vereiste circulatie voor de brandweer. Geen extra kamer of terras. De inpassing in de omgeving en aansluiting op het monument is verder te onderzoeken.
- De horizontale én verticale compartimentering heeft een grote fysieke impact op de intendantswoning.
- Het doortrekken van de trap van de intendantswoning tot de 2e verdieping is mogelijk, maar moet afgewogen worden in het geheel van de ingrepen.





## ONDERZOEK INKOM TRAPHAL AAN STRAATZIJDE

Om de ruimtes tussen de inkompoort en de traphal te vrijwaren werd gezocht naar een mogelijkheid om een meer directe toegang tot de traphal te verlenen.

De naastgelegen inkomdeur van de intendantswoning, kan voor de brandweer niet aangewend worden, gezien de scheiding tussen de gebouwen in de geveltaal heel duidelijk is.

We stellen voor één van de kleine raamopeningen onder de trap tot het maaiveld te verlagen als extra inkomdeur. Aangezien deze gevelopeningen duidelijk afwijken van de andere ramen, is dit een minimale verstoring van de compositie.

Aanpassing van het raam tot een deur kan voor de erfgoedkundige diensten enkel indien dit voor de evacuatie voor de brandweer strikt noodzakelijk is.



## ONDERZOEK INGREPEN SCHIL

Een woonfunctie wordt gekenmerkt door hoge comfort eisen:

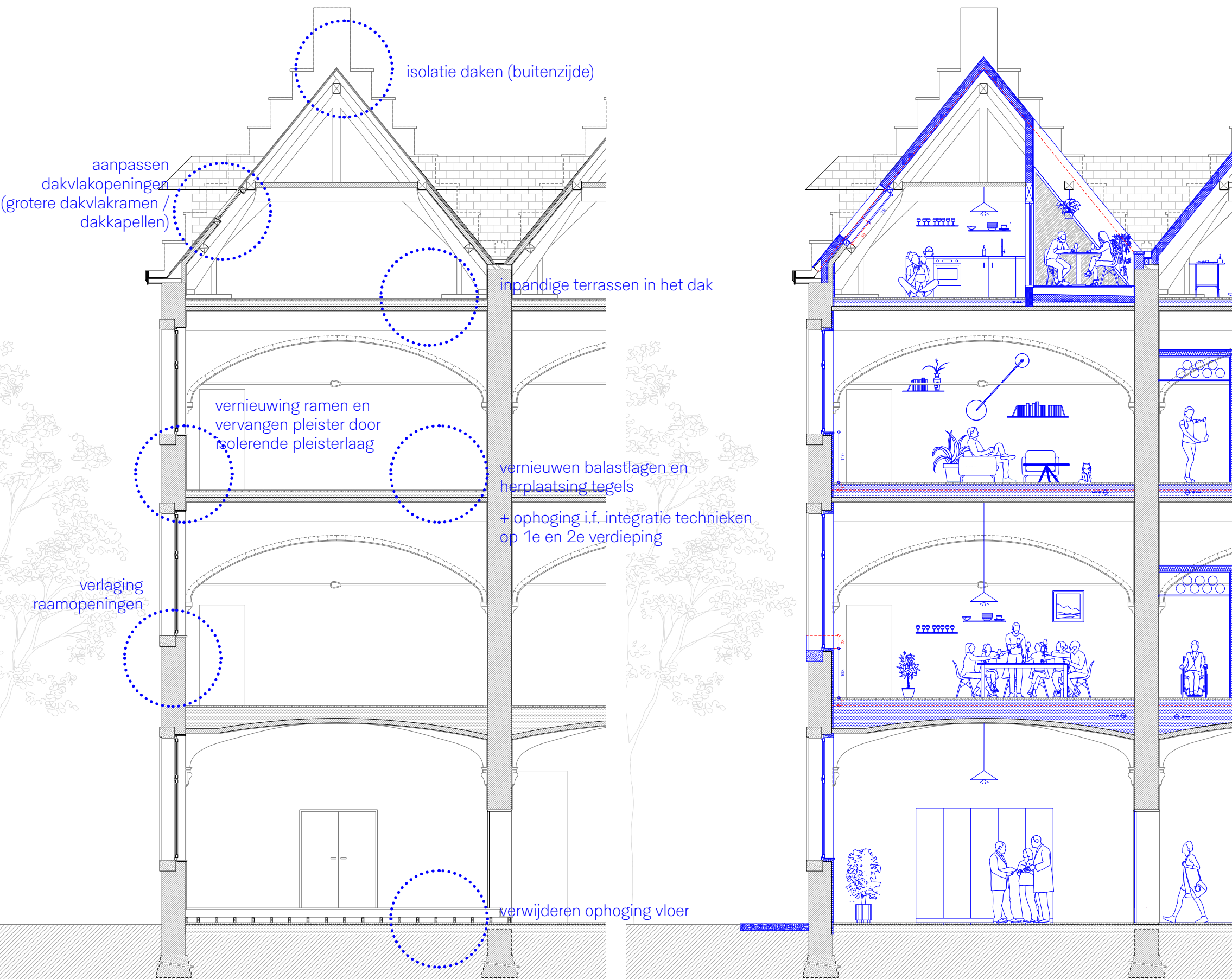
- thermisch comfort: isolatie van daken, wanden en vloeren + performant schrijnwerk
- akoestisch comfort: akoestisch performante gevels, binnenwanden en vloeren

Daarnaast brengt een residentiële invulling een sterke opdeling van de ruimtes met zicht mee. Niet enkel de opsplitsing in verschillende woningen, maar ook een opdeling van de woningen in woon-, eet- en slaapkamers, zorgen dat de ruimtes sterk opgedeeld worden. De vele keukens en het vele sanitair brengen een hele hoop waterleidingen en afvoertracées met zich mee.

Voor de ingrepen op de schildelen gaven de erfgoedkundige diensten volgende richtlijnen mee:

- isolatie van het dak aan de buitenzijde is mogelijk indien er geen storende impact is op de aansluiting met kopse gevels en goten.
- de ramen dienen indien mogelijk en waardevol gerestaureerd worden. Achterzetramen kunnen hier toegestaan worden gezien de sobere interieurs.
- isolatie aan de buitenzijde is niet toegestaan. Isolatie aan de binnenzijde kan maar enkele centimeters, zonder de consoles onder de spanten te verstoren. Het vervangen van de kalkpleister door isolerende pleister is nog te onderzoeken. Het volledig afkappen van goed hechtende kalkpleister zal niet worden toegestaan.

Ook het creëren van private buitenruimte en ingrepen voor de daglichttoetredingen zichten vragen aanpassingen aan het gebouw. Ingrepen om deze laatste comforteisen uit het algemeen bouwreglement te verwezenlijken worden in de volgende bladzijden toegelicht.



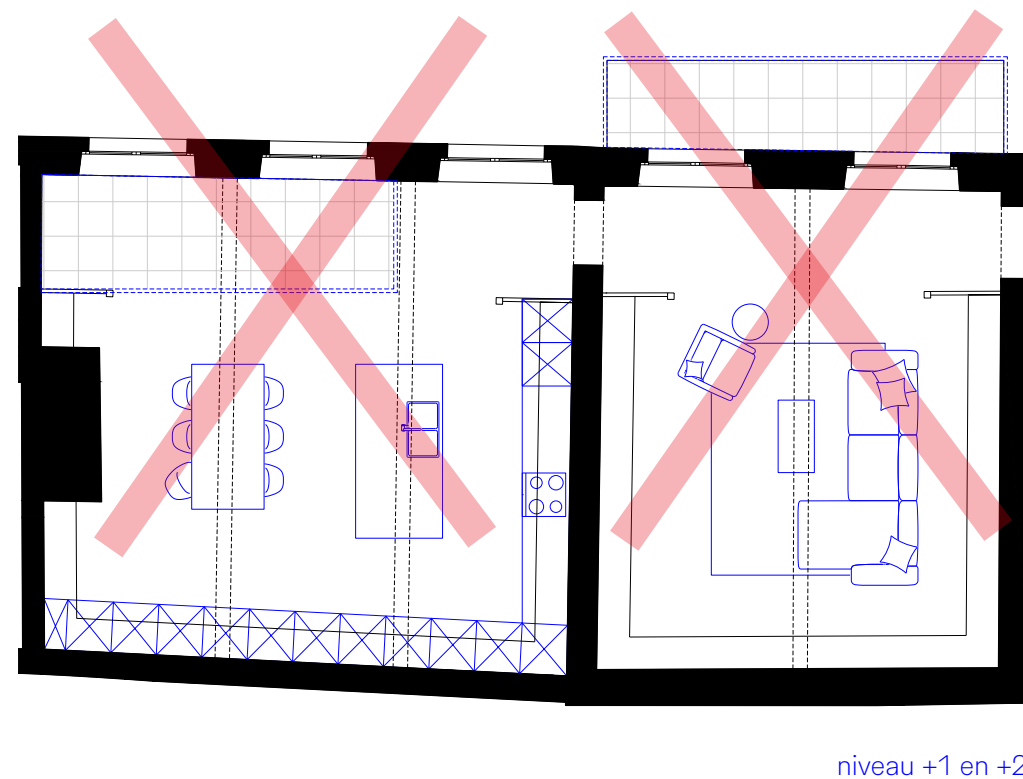
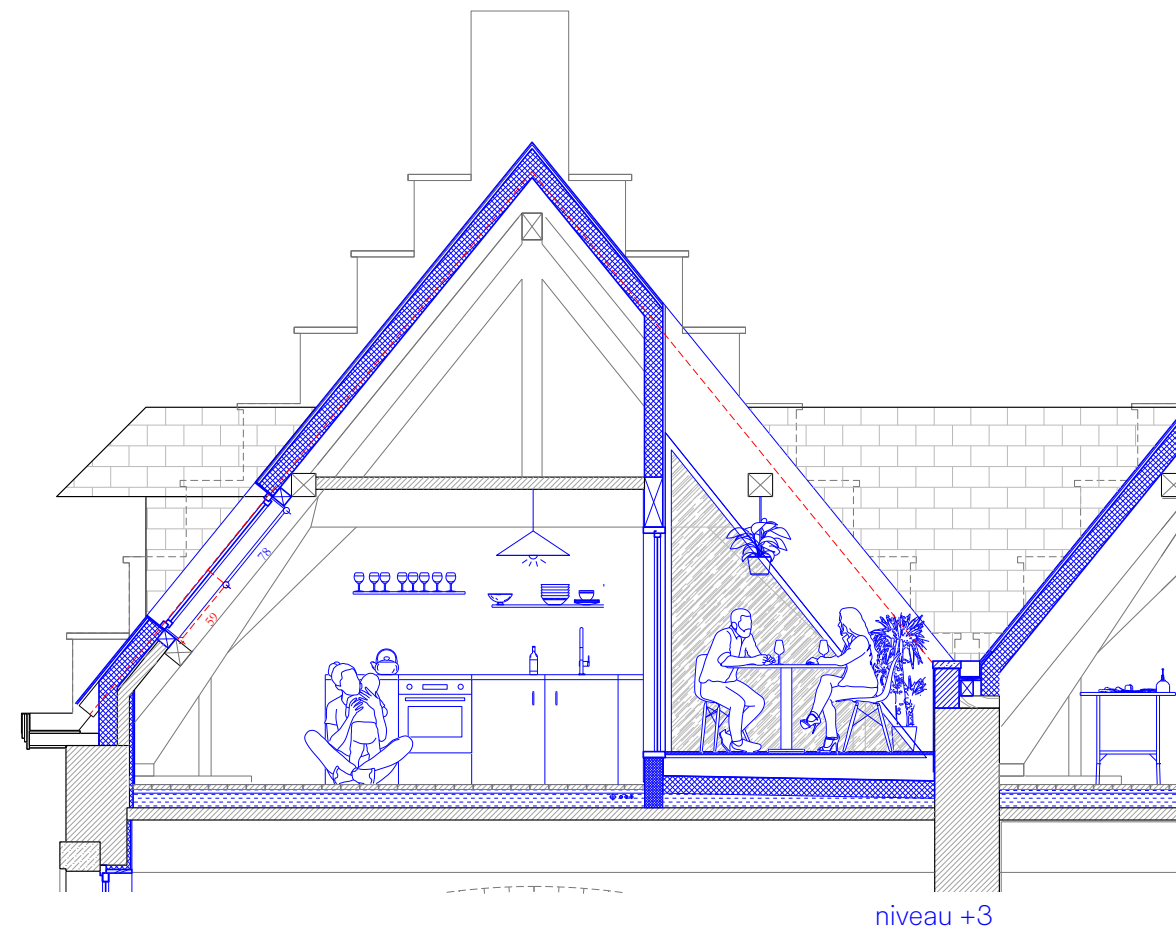
ingrepen gebouw(schil) voor verhoging comfort, licht en zicht

## ONDERZOEK INTEGRATIE TERRASSEN

Private buitenruimte is een vereiste voor woonunits volgens het bouwreglement van Gent.

De integratie van terrassen is in het monument absoluut niet evident:

- Op de zolderverdieping worden inpandige dakterrassen voorgesteld, verscholen tussen de nokken van de verschillende daken.
- Op de eerste en tweede verdieping werden uitpandige terrassen voorgesteld als een sober "Frans balkon". Hiertoe moeten echter ook gevelopeningen aangepast worden
- Op de eerste en tweede verdieping werden ook inpandige terrassen voorgesteld, al dan niet met behoud van de ramen, die open gezet zouden kunnen worden om van de buitenlucht te genieten.

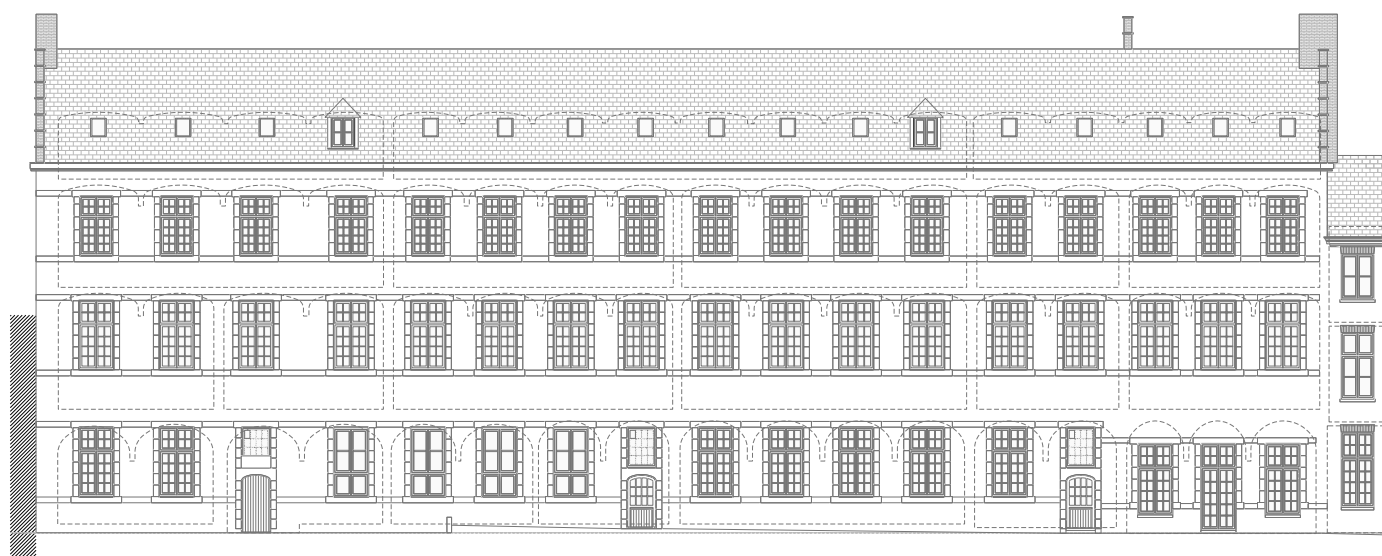


Herbestemming Academiestraat Gent  
(geen monument)

ECTV – Callebaut architecten

enkel mogelijk in de Intendantswoning





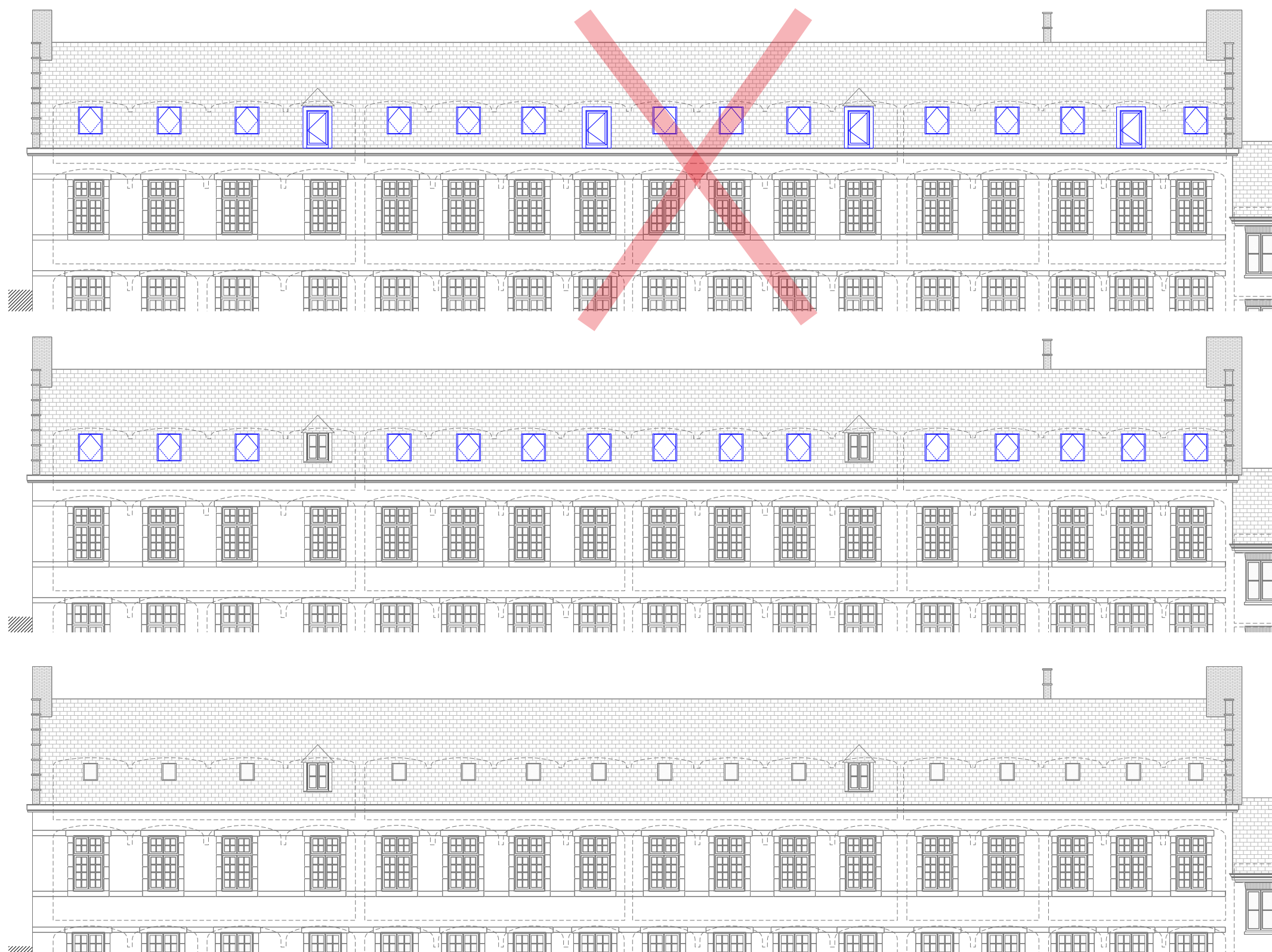
De ramen op de eerste verdieping zitten op ca 1m50. Op de tweede verdieping zitten ze ca 1m20 van het huidige vloerpeil. Om de visuele relatie met de tuin te verbeteren werd voorgesteld de vloeren ca 15cm op te hogen. Deze extra trede zou tussen de traphal en de lift gelegd kunnen worden om de woningen integraal toegankelijk te houden.

Bovenop deze verhoging werden voor de eerste verdieping voorstellen uitgewerkt voor de verlaging van de ramen om ook daar al zittend een zicht te kunnen werpen op de tuin:

- in het eerste voorstel worden plaatselijk enkele ramen verlaagd tot op het vloerniveau in de leefruimten
- in het tweede voorstel worden alle ramen ca 25cm verlaagd voor het behoud van de uniformiteit

Het ophogen van de vloeren kan voor de erfgoedkundige diensten enkel plaatselijk en reversibel, mits behoud van de oorspronkelijke vloeren.

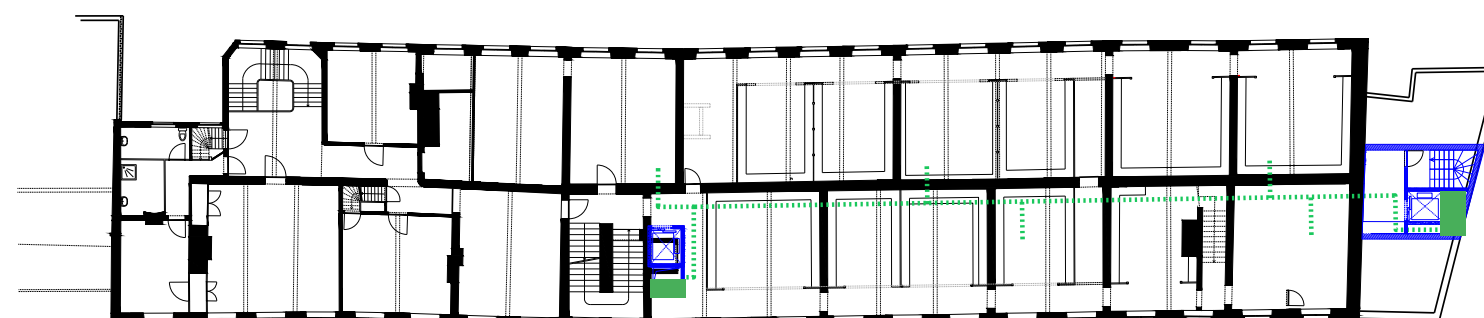
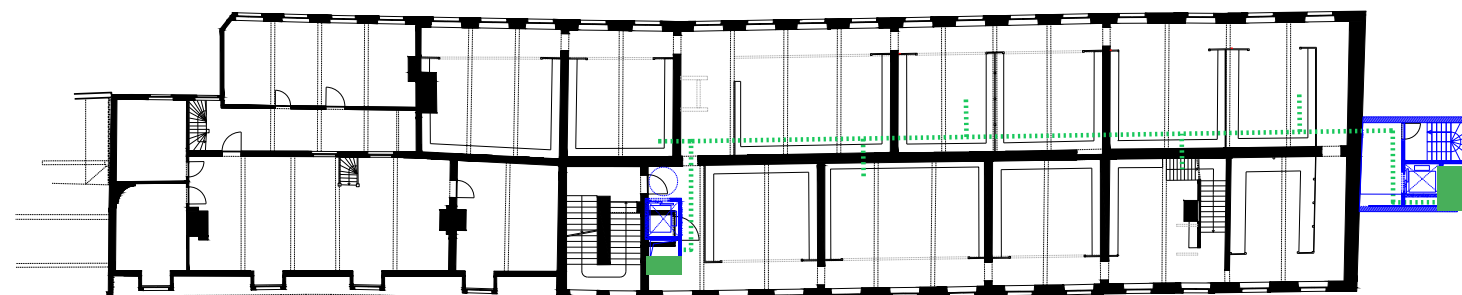
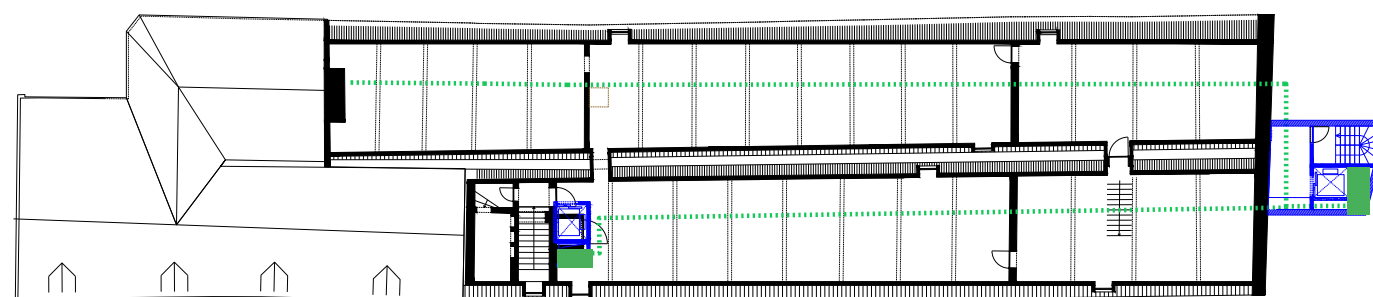
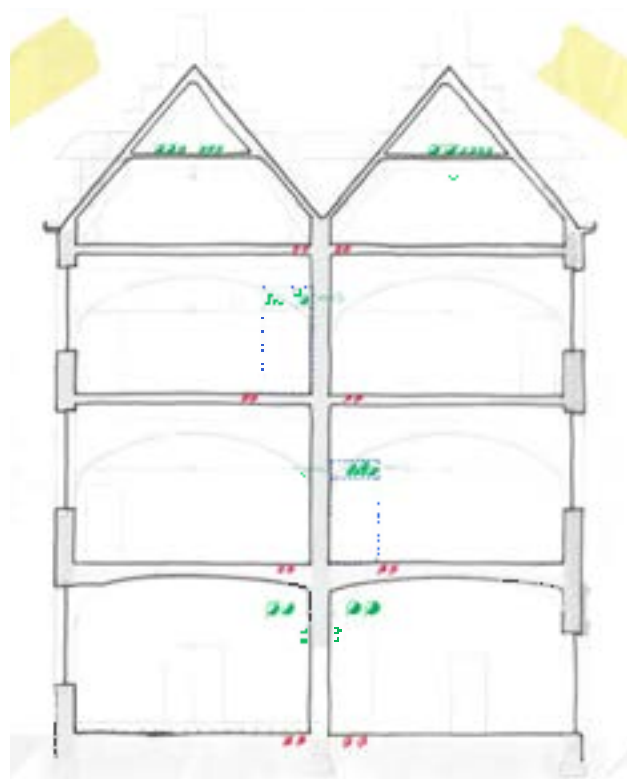
Aanpassing van de ramen in de gevels is niet aanvaardbaar op welke verdieping of gevel dan ook.



De zolder van de berg was oorspronkelijk voorzien van dakkapellen. Gezien de vele waterinsijpeling werden ze later nagenoeg allemaal vervangen door (kleinere) dakvlakramen. Hierdoor is de daglichttoetreding er beperkt. Om meer daglicht toe te laten werden, naast de toevoeging van inpandige terrassen in de middelste dakvlakken, twee varianten voorgesteld:

- het vergroten van de dakvlakramen tot ze van gording tot gording lopen
- het vergroten van de dakvlakramen + het vergroten van de dakkapellen en toevoeging van enkele extra dakkapellen om meer zichten te hebben.

Het vergroten of toevoegen van dakkapellen is voor de erfgoedkundige diensten niet aanvaardbaar. Het beperkt vergroten van dakvlakramen kan wel.



\* aanduiding verloop technieken

## ONDERZOEK INTEGRATIE TECHNIEKEN IN HET MONUMENT

Op de eerste en tweede verdieping stellen we voor de technieken van de verschillende units te bundelen in een horizontaal kanaal dat zich boven de centrale gang bevindt. Aan de liftschachten kunnen deze aantakken op grote gemeenschappelijke verticale kokers.

Op de zolderverdieping wordt het horizontaal verloop voorzien via de zolders boven de gewelfde plafonds die als een grote gemeenschappelijke, brandwerend afgescheiden technische zone kunnen fungeren.

Enkel de afvoerleidingen kunnen niet in deze kokers ondergebracht worden, gezien deze gravitair moeten aflopen vanuit de sanitaire toestellen. Er werd voorgesteld bij de vernieuwing en eventuele ophoging van de balastlaag op de gewelven, afvoerleidingen te integreren die op strategische plaatsen naar boven komen. Vanaf deze aansluitpunten kunnen leidingen vervolgens naar de specifieke toestellen in de woningen gebracht worden via verhoogde zones of in lichte wanden.

De erfgoedkundige diensten vragen de koker in de berg te bundelen met de liftopening of te voorzien in de zone aan tuinzijde die vroeger ook open was om de panden omhoog te heisen.

Het inwerken van afvoerleidingen in de ballastlaag werd negatief geadviseerd. het vernieuwen van de ballastlaag staat nog ter discussie.

De erfgoedkundige diensten gaven mee dat de leidingen in dergelijke horizontale koker de gewelven niet mogen aantasten.



### *3.3 scenario 3 – 'maximale mix'*

## INVULLING LOODS

In scenario 3 wordt de loods volledig open gemaakt.  
In tweede lijn komt een kinderdagverblijf voor ca 50 kinderen.

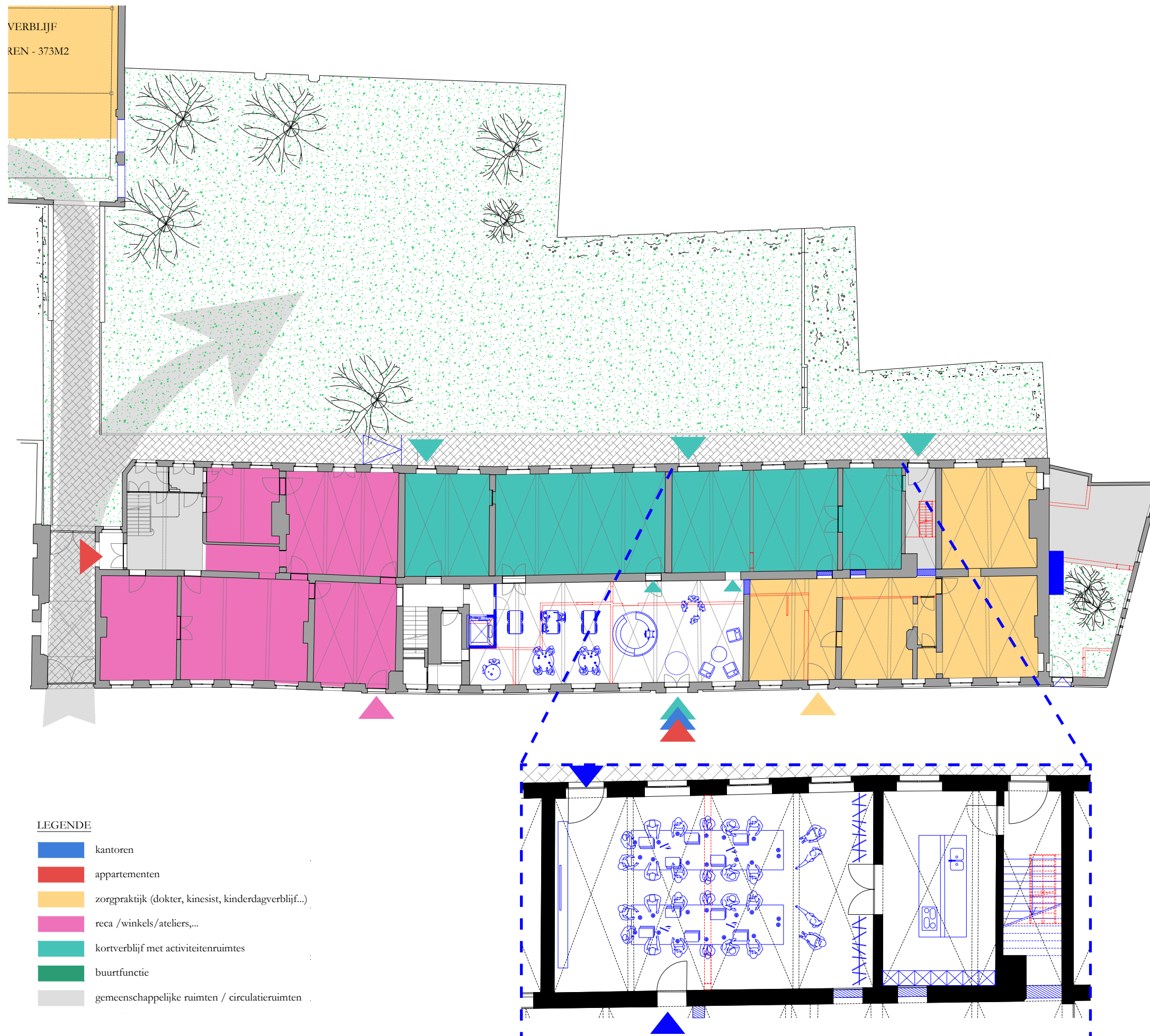
### aandachtspunten en opportuniteiten:

- De (fiets)parkeerlast dient in de gebouwen zelf opgevangen te worden of vraagt om bijkomende constructies in de tuin.
- De ontharding kan zuurstof te geven aan de buurt.
- Tuinuitbreidingen van de aanpalende percelen kunnen onderzocht worden.
- Een functie in tweede lijn mag max. 60m van de opstelplaats voor de brandweerwagen verwijderd zijn + max 1 bouwlaag als nieuwbouw
- Als de koetsdoorgang in het pand in het Gewad open gesteld wordt is een groene doorsteek mogelijk voor de buurt.



Wijkpark De Porre – Vandriessche architecten





## INVULLING MAAIVELD

De ontsluiting van de verdiepingen van de berg gebeurt via de bestaande verticale circulatiekern. De oorspronkelijke publieke toegangspoort komt uit op een lobby die fungeert als gedeeld onthaal voor het kortverblijf met activiteitenruimtes, de kantoren en de woningen. Naast onthaal wordt deze lobby ook opgevat als een plek waar gasten, werknemers en bewoners even kunnen verpozen. Aan de tuinzijde voorzien we twee activiteitenruimtes met telkens een ondersteunende bijruimte en een rechtstreekse toegang tot de tuin.

Het gelijkvloers van de intendantwoning wordt, gezien de open relatie met straat en tuin en de centrale ligging, ingevuld met een meer publiek programma, zoals winkels of reca.

De tweede toegangspoort van de berg geeft rechtstreeks uit op een zorgpraktijk.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- Aanpassing deuren en dorpels aan straatzijde voor integrale toegankelijkheid kan enkel indien er geen enkele andere oplossing gevonden kan worden. Aanpassing van de vloer binnen zo klein mogelijk te houden.
- De gemeenschappelijke voorzieningen moeten ingepast worden zonder de ruimtebeleving te verstoren: de indelingen moeten afstand houden tot de gewelven, zodat de originele ruimtes steeds als één geheel afleesbaar blijven.
- Via deze maximale functiemix kan het monument door een breed publiek beleefd worden.



## INVULLING VERDIEPINGEN

De verdiepingen van de intendantswoning en de zolderverdieping van de berg worden ingezet als woonfunctie, gezien daar meest vrijheid is voor de integratie van technieken en private buitenruimtes.

Op de 2e verdieping van de berg komen grote kantoorruimtes om de ruimtebeleving er zo min mogelijk aan te tasten.

Op de eerste verdieping komen enkele kamers voor shortstay, gekoppeld aan activiteitenruimtes op het gelijkvloers en de 1e verdieping. Het sanitair is gemeenschappelijk in de ruimte naast de technische schacht aan de gevel om de impact op de overige ruimtes te beperken. De historische trap naar het gelijkvloers wordt er opnieuw ingezet als interne verbindingstrap en tweede vluchtweg.

### aandachtspunten en opportuniteiten:

- Door het voorzien van grotere units, kan de ruimtebeleving in de berg best bewaard blijven en is er geen nood aan een tweede circulatiekern.
- Werken rond 1 enkele circulatiekern in de berg kan enkel mits grote units aan de tuinzijde, zonder overschrijding van 500m<sup>2</sup>.
- Doorbrekingen in een aanbouwen aan de blinde zijgevel dienen zo beperkt mogelijk gehouden te worden. Enkel functionele openingen en een technische schacht om het monument te ontlasten. De architectuur en afwerking moet afgestemd worden op de gevel.
- De horizontale én verticale compartimentering heeft een grote fysieke impact op de intendantswoning.
- Het doortrekken van de trap van de intendantswoning tot de 2e verdieping is mogelijk, maar moet afgewogen worden in het geheel van de ingrepen.
- Voorzieningen op de verdiepingen dienen zo veel als mogelijk gebundeld te worden om het gebouw te ontlasten.



### LEGENDE

|                                       |                                                       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <span style="color: blue;">■</span>   | kantoren                                              |
| <span style="color: red;">■</span>    | appartementen                                         |
| <span style="color: orange;">■</span> | zorgpraktijk (dokter, kinesist, kinderdagverblijf...) |
| <span style="color: pink;">■</span>   | reca / winkels/ateliers,...                           |
| <span style="color: teal;">■</span>   | kortverblijf met activiteitenruimtes                  |
| <span style="color: green;">■</span>  | buurtfunctie                                          |
| <span style="color: grey;">■</span>   | gemeenschappelijke ruimten / circulatieruimten        |

## *4. conclusie*

|            | SCENARIO 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | SCENARIO 2                                                                                                                                                                                                                                                                           | SCENARIO 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PROGRAMMA  | <p>4740M2 BVO waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1993M2 kantoorruimtes</li> <li>• 455M2 zorgpraktijk</li> <li>• 456M2 reca/winkels/ateliers</li> <li>• 100M2 buurtfuncties</li> <li>• 1038M2 parking</li> <li>• 698M2 gemeenschappelijke ruimtes/berging/technische ruimtes/circulatie</li> </ul>                                                                                        | <p>4399M2 BVO waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2215M2 appartementen</li> <li>• 517M2 reca/winkels/ateliers</li> <li>• 156M2 buurtfuncties</li> <li>• 630M2 parking</li> <li>• 884M2 gemeenschappelijke ruimtes/berging/technische ruimtes/circulatie</li> </ul> | <p>3872M2 BVO waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 616M2 kantoorruimtes</li> <li>• 938M2 appartementen</li> <li>• 569M2 zorgpraktijk en kinderdagverblijf</li> <li>• 248M2 reca/winkels/ateliers</li> <li>• 817M2 kortverblijf met activiteitenruimtes</li> <li>• 684M2 gemeenschappelijke ruimtes/berging/technische ruimtes/circulatie</li> </ul> |
| ERFGOED    | <p>Een invulling als kantoor kan, zolang de verdiepingen niet te veel opgedeeld worden, zodat minstens op 1 verdieping de ruimtebeleving van de berg mogelijk blijft.</p> <p>De invulling van de intendant waarbij het gelijkvloers en de eerste verdieping 1 grote unit vormen is positief voor de erfgoedwaarden, gezien de impact op de monumentale traphal en de verdiepingsvloeren zo minimaal is.</p> | <p>Impact op de berg is heel groot.</p> <p>Om te vormen naar gemengd scenario met klemtoon op wonen, maar niet op alle verdiepingen: minimaal het gelijkvloers en 1 andere verdieping niet om te vormen tot wonen, zodat deze ruimtes meer intact kunnen blijven.</p>                | <p>De precieze invulling is verder te verfijnen om de vrijwaring van de unieke erfgoedelementen te verzekeren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| STEDENBOUW | <p>Meer dan 50% als kantoorfunctie is strijdig met het BPA.</p> <p>(gedeeltelijke) ontpitting van de loods is te verkiezen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Optimale woonkwaliteit moeilijk te bekomen met respect voor de erfgoedwaarden. Mix van kleinere en meerdere functies is te verkiezen.</p>                                                                                                                                         | <p>Voorkeursscenario: inzetten op verwevenheid, een mix van kleinere en meerdere functies is best inpasbaar in de fijne korrel van het stedelijk weefsel.</p>                                                                                                                                                                                                        |



De intendantwoning en de loods bieden uiteenlopende mogelijkheden. In combinatie met de tuin kan de site uitgroeien tot een ontmoetingsplek die de woonkwaliteit in de buurt versterkt.

Het grootste vraagstuk blijft echter de herbestemming van de berg. Verschillende programmatorische invullingen botsen met de grote schaal van het gebouw, terwijl de erfgoedwaarden een hedendaags gebruik soms bemoeilijken. Deze herbestemmingsstudie presenteert daarom geen eenduidig eindbeeld, maar een onderbouwd kader waarin kansen, beperkingen en afwegingen expliciet worden benoemd. De uitgewerkte scenario’s tonen hoe verschillende combinaties van functies en ingrepen op uiteenlopende manieren omgaan met de spanningsvelden. Ze vormen geen vastgelegde keuzes, maar referenties die kunnen dienen als basis voor verdere gesprekken, verfijningen en toekomstige ontwikkelstrategieën.