



Onroerend Erfgoed

Advies – Masterplan voor de kuip

Na afloop presentatie dd. 11 maart 2024 en 8 juli 2024

Voorzitter

Daan Declercq

Ondervoorzitter

Maaïke Blancke

Verslaggever

Liesbeth De Feyter – secretaris

Aanwezigen

Voor de Adviesraad Onroerend Erfgoed

Naam	A/V*
Anne-Laure Van Bruaene	A
Daan Declercq	A
Janne Vaes	A
Dirk Laporte	V
Emma Cloet	A
Godfried Bekaert	A
Ignace Bourgeois	A
Korneel Gheysen	A
Maaïke Blancke	A
Liesbeth De Feyter	A

* Aanwezig / Verontschuldigd

Extern

Voor het Masterplan voor de kuip

1. Onderwerp: Masterplan voor de Kuip

Dit Masterplan werd tweemaal gepresenteerd voor de Adviesraad Onroerend Erfgoed: op 11 maart 2024 (in verdiepende onderzoeksfase) en op 8 juli 2024 (bij de ontwikkeling van een roadmap voor het patrimonium). De Adviesraad Onroerend Erfgoed bedankt het studieteam voor beide toelichtingen.



Het Masterplan voor de Kuip ontwikkelt een **methodiek** om **erfgoedgebouwen in Gent te waarderen**, en om **aan deze waardering ook zinvolle beleidsbeslissingen te koppelen** (o.b.v. narratieven). De methodiek die werd ontwikkeld, kan in de toekomst worden toegepast op andere gebieden. Binnen deze opdracht wordt gefocust op de Kuip. Hier maakt de studie een onderscheid tussen de **kernscope** enerzijds, en de **onderzoeksscope** anderzijds. De grootste focus ligt op de 13 gebouwen in de kernscope. Dit zijn:

1. Rabottorens
2. Groot Vleeshuis
3. Stadhuis
4. Sint-Niklaaskerk
5. Sint-Jacobskerk
6. Belfort
7. Sint-Machariuskerk
8. Spaanse Gouvernementswoning
9. Herberg Macharius
10. Sint-Baafsabdij
11. Hotel D'Hane-Steenhuysse
12. Hotel Arnold Vander Haeghen (Hotel Clemmen)
13. Hof van Ryhove

Verder zijn er ook gebouwen in de 'bestendigde context'. Dit zijn belangrijke erfgoedobjecten, maar behoren niet tot het stedelijk patrimonium. In het kader van toekomstige beleidsbeslissingen, is het minder kansrijk om in detail naar deze gebouwen te kijken.

Tijdens de presentatie op 11 maart werd gefocust op de **methodiek** die werd gebruikt bij de brede bevraging van de Gentenaar, en de infomarkten. Vervolgens werd tijdens deze presentatie de gehanteerde '**beoordelingsroos**' toegelicht. In deze roos wordt een score toegekend aan elk gebouw in de kernscope, voor de **verschillende criteria**. Elk criterium wordt toegekend aan een bepaalde waarde:

- Erfgoedwaarde
 - Participatie
 - Typologie
 - Maatschappelijk
 - Unicité
 - Authenticiteit
- Gebruikswaarde
 - Bouwfysische toestand
 - Toegankelijkheid
 - Ruimtelijk rendement
 - Maatschappelijk rendement
 - Participatie
- Locuswaarde
 - Het gebouw functioneert als landmark
 - Het gebouw versterkt stedelijke ruimte
 - Mental Map van de Gentenaar



- Verbeeldingswaarde
 - Een Kuip om te bezoeken
 - Een Kuip vol voorzieningen
 - Een Kuip om te wonen
 - Een klimaatrobuuste Kuip
 - Een bereikbare Kuip

Het onderzoek leidt tot een score voor elk gebouw in de kernscope, op elk van bovenstaande criteria. Zo resulteert dit in een ingevulde beoordelingsroos, wat de basis vormt voor elk **gebouwenpaspoort**. In het gebouwenpaspoort wordt voor elk gebouw meer in detail toegelicht wat de **kansen en uitdagingen** ervoor zijn.

Tijdens de presentatie op 8 juli werd gefocust op de **6 narratieven**. De narratieven zijn belangrijke toetsstenen binnen dit onderzoek. Immers: willen we strategische beleidsaanbevelingen formuleren, moeten we ook weten naar welke toekomst we toe werken. De narratieven vullen dit voor de Kuip van Gent in. Ze geven **samen dus een beeld van waar we naartoe kunnen gaan** met het erfgoed in de historische binnenstad. De 6 narratieven zijn:

- Erfgoed versterkt de waterstad
- Erfgoed bouwt aan een netwerk van klimaattuinen
- Erfgoed als schakel in een stadsproject
- Historische gebouwen als publieke interieurs
- Unieke collectie erfgoedparels
- Het stadhuis als bestuurlijk hart

Elke narratief wordt getoetst aan de verschillende erfgoedpanden in de kernscope, de onderzoekscope en de bestendigde context. Vervolgens worden inspirerende (niet exhaustieve) toekomstperspectieven per narratief aangegeven.

- Erfgoed versterkt de waterstad
 - Mogelijke kansen om...
 - Visuele / fysieke verband tussen gebouw en water te herstellen
 - Gevels naar het water te richten (geen achterkanten, gevels aan waterkant opladen/openstellen/activeren/...)
 - Groenklimaatassen hier te versterken (o.a. ontharding en vergroening)
 - Water via erfgoed toegankelijk te maken
- Erfgoed bouwt aan een netwerk van klimaattuinen
 - Mogelijke kansen om...
 - Tuinen een publiek karakter te geven
 - In te zetten op integraal toegankelijke tuinen
 - Tuinen als onbebouwde luwteplekken in de Kuip te laten functioneren
 - Tuinen klimaatrobuust in te richten
- Erfgoed als schakel in een stadsproject
 - Mogelijke kansen om...
 - Erfgoed in te schakelen en op te waarderen binnen een visie op de ruimere omgeving



- Die visie bepaalt o.a. welke publieke/private invullingen mogelijk zijn, in welke mate het erfgoedpand integraal toegankelijk moet zijn, welke beheerswijze gewenst is,...
- Erfgoed een specifieke rol te laten opnemen in een breder project
- Toegankelijkheid van het erfgoedgebouw te optimaliseren
- Historische gebouwen als publieke interieurs
 - Mogelijke kansen om...
 - De relatie tussen het erfgoedpand en het openbaar domein te versterken
 - Het openbaar domein door te trekken tot in het erfgoedpand: gebouwen laagdrempelig en toegankelijk maken
 - Het erfgoed deel te laten uitmaken van het integraal toegankelijk parcours in de Kuip
- Unieke collectie erfgoedparels
 - Mogelijke kansen om...
 - Regie in handen van de Stad Gent te houden / te brengen & investeringen te doen in deze panden
 - Restauratie voorop te zetten
 - Erfgoedpanen maximaal open te stellen
 - Erfgoed toeristisch uit te baten en/of deel te laten uitmaken van toeristisch-recreatief project
 - Een overkoepelende visie over beheer en ontsluiting voor de erfgoedparels te voorzien (vb. Overkoepelende ticketing)
 - De verschillende erfgoedparels allemaal op hetzelfde niveau te brengen
 - Budget te voorzien voor periodiek onderhoud
 - Maximale integrale toegankelijkheid & inschakeling in toegankelijke parcours die gebouwen verbindt
- Het stadhuis als bestuurlijk hart
 - Voor het Stadhuis inzetten op...
 - Opmaak Masterplan voor gebouw
 - Activeren leegstaande / onderbenutte ruimtes
 - Inkantelen van andere kantoorfuncties en bestuurlijke functies
 - Optimaliseren van de integrale toegankelijkheid
 - Andere narratieven in nabijheid van het Stadhuis mee te nemen, en ook van hieruit randvoorwaarden mee te nemen

Het onderzoek resulteert in heldere **gebouwenfiches** voor elk van de **gebouwen in de kernscope**. Deze werden aangeleverd i.h.k.v. de presentatie op 8 juli 2024. Elke gebouwenfiche verzamelt al het onderzoek, en concludeert wat de kansen en uitdagingen per gebouw zijn volgens de 4 waarden:

- Erfgoedwaarde
 - *Wat is uniek aan dit erfgoedpand? Hoe trots is de Gentenaar op dit erfgoedpand?*
- Gebruikswaarde
 - *Wat is het huidig gebruik en hoe wordt dit gepercipieerd door de Gentenaar? Hoe is het gesteld met de toegankelijkheid? Wat is het ruimtelijk rendement en kan dit eventueel verhoogd worden? Kan het gebouw geïsoleerd worden i.f.v. betere energieprestatie?*



- Locuswaarde
 - *Functioneert het gebouw als landmark in de stad? Versterkt het erfgoedpand de stedelijke ruimte errond? Waardeert de Gentenaar dit gebouw?*
- Verbeeldingswaarde
 - *Waar schuilt er nog latent potentieel? Welke bijkomende rollen en functies kan het gebouw opnemen?*

Het is in deze gebouwenfiche dat er **uiteindelijk een uitspraak wordt gedaan over het (ruimtelijk) potentieel van elk gebouw.**

2. Advies: Masterplan voor de kuip

- **Brede publieksparticipatie**
 - De Adviesraad Onroerend Erfgoed **juicht toe** dat het erfgoed en haar waardering binnen **dit project tot bij de Gentenaar werd gebracht**. Brede beleidsparticipatie inzake onroerend erfgoed is een belangrijk aandachtspunt en zal in de toekomst vermoedelijk nog aan belang toenemen.
 - De Adviesraad Onroerend Erfgoed merkt op dat **niet elk gebouw evenveel respons** ontving bij de bevraging. Het feit dat deze resultaten genuanceerd worden bij de opmaak van de gebouwenfiches is te begrijpen. De Adviesraad neemt de beperkte respons (voornamelijk voor minder gekende erfgoedpanden) mee als aandachtspunt voor toekomstige projecten en onderzoeken.
- **Afbakening van 'de Kuip' & selectie van de gebouwen**
 - De Adviesraad neemt er akte van dat de **scope en afbakening reeds in het bestek** werden aangegeven. Er wordt echter opgemerkt dat er heel wat andere (soms minder 'klassieke') erfgoedpanden en –gehelen, én thematische pakketten, uit de boot vallen. Veel aandacht lijkt bij de selectie te zijn gegaan naar het **beschermd statuut**, en het **al dan niet in eigendom zijn van de stad**. De Adviesraad erkent wel dat er **waarde zit in het ontwikkelen van de methodiek** zelf, en het feit dat deze opschaalbaar en/of herhaalbaar is.
 - zie hiervoor ook verder: 'Kwantificatie' & abstracte concepten dreigen de centrale boodschap onder te sneeuwen
 - Voor toekomstige (gelijkaardige) opdrachten raadt de Adviesraad Onroerend Erfgoed de stad Gent als opdrachtgever aan om **een andere scope te overwegen**, bijvoorbeeld gebaseerd op een bepaald tijdsegment, of het oeuvre van een bepaalde ontwerper. Zo komen mogelijk ook **interessante en minder gekende verhalen** naar boven.
 - De Adviesraad merkt op dat er **niet veel onderzoeksresultaten betrekking hebben op de onderzoeksscope** (de ruimere selectie van gebouwen). Hierdoor lijkt de focus vooral op de korte termijn te liggen. Ook de relatie tussen het erfgoedpand en haar omliggende publieke ruimte raakt hierdoor op de achtergrond (ook versterkt door het vervangen van de buurttableaus door stadskaarten met weergave van de locuswaarde). Dat is, gezien de meer strategische aard van de narratieven, eerder

een **gemiste kans**. Dit had, bijvoorbeeld i.h.k.v. te herziene ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's, maar ook i.f.v. toekomstige masterplannen of beeldkwaliteitsplannen, interessante informatie kunnen opleveren.

- **Staat van het gebouw & energetische aspecten beperkt meegenomen**
 - De Adviesraad Onroerend Erfgoed merkt op dat **op stapel staande restauraties niet uitgebreid werden meegenomen** in het onderzoek. Hiervoor maakt het onderzoek gebruik van de beschikbare **conditiescans**. Er wordt akte genomen van het feit dat dit geen werkelijk deel uitmaakte van de huidige opdracht. De Adviesraad begrijpt dat dit geen verband houdt met de intrinsieke erfgoedwaarden van elk pand en begrijpt de focus op strategische beleidsdoelstellingen, maar mist een concretere toetsing. Dit had bijvoorbeeld interessante inzichten kunnen opleveren t.a.v. het ontdekte potentieel van elk gebouw (*'Beantwoordt het voorgestelde ontwerp aan de gedetecteerde kansen?', 'Worden de ontdekte kansen voldoende doorvertaald in het gepubliceerde bestek voor de restauratie?', 'Worden de gedetecteerde kansen meegenomen in de restauratie?',...*). Indien we antwoord willen op deze vragen (die wijzen op consequent uitvoeren van het beleid), dient deze toetsing project per project te gebeuren. De Adviesraad Onroerend Erfgoed **neemt dit mee bij de advisering van concrete projecten in de toekomst**.
 - De Adviesraad Onroerend Erfgoed merkt op dat de **energetische aspecten slechts beperkt meegenomen** zijn in het onderzoek. Op de gebouwenpaspoorten wordt verwezen naar de gekende EPC-waarde en er wordt kort verwezen naar de mogelijkheden om te isoleren en/of te verwarmen. Er wordt akte genomen van het feit dat dit geen deel uitmaakte van de huidige opdracht. Toch stipt de Adviesraad graag aan dat dit **aspect naar 2030 toe steeds belangrijker** zal worden.
 - Op vlak van energie verwijst het studieteam ook naar het **duurzaam gebruik en hergebruik van materialen**. Erfgoedpanden zijn in die zin steeds duurzaam. De Adviesraad Onroerend Erfgoed erkent deze kijk op de duurzaamheid van erfgoed, maar waarschuwt dat het **niet de bedoeling kan zijn om hiermee de ogen te sluiten voor de kansen die er wél zijn** om de energieprestatie te verhogen.
- **'Kwantificatie' & abstracte concepten dreigen de centrale boodschap onder te sneeuwen**
 - De Adviesraad Onroerend Erfgoed merkt op dat verschillende toekomstperspectieven onder éénzelfde narratief in feite dezelfde ruimtelijke uitwerking kennen. De vraag kan gesteld worden of het nodig was om met zoveel (theoretische) tussenstappen te werken. In de gebouwenfiches is het voor elk gebouw best duidelijk **waar er concreet potentieel schuilt**, op welke manier een gebouw kan bijdragen. Dit komt helaas wat **op de achtergrond** te staan.
 - De Adviesraad merkt op dat, bij de tweede toelichting in juli, het studieteam zelf de waarde van de **narratieven als beleidsdoelen** naar voor schuift (en het kwantificeren eerder als een tool om tot narratieven te komen). Vanuit deze narratieven kan actiever in dialoog worden gegaan met andere stadsdiensten, en daarmee kan de waardering voor erfgoed toenemen. De Adviesraad beklemtoont het belang van deze beleidsoverschrijdende dialoog, waardoor **geïntegreerde projecten** tot stand komen, en waardoor met één project aan beleidsdoelen van



verschillende beleidsdomeinen kan worden gewerkt. De Adviesraad Onroerend Erfgoed **erkent het belang van de geformuleerde narratieven als beleidsdoelen**. Deze narratieven worden goed onthaald.

- **Uitspraken i.v.m. toekomstig beheer**
 - De Adviesraad ontving **geen duidelijk overzicht van welke toekomstige beheersvorm wordt voorgesteld** voor elk van de gebouwen uit de kernscope. In de aangeleverde gebouwenfiches wordt dit ook niet teruggevonden. Dit doet vermoeden dat dergelijke concrete uitspraken niet voortvloeien uit het onderzoek, of dat er niets wijzigt aan de huidige eigendomssituatie.
 - De Adviesraad onderschrijft het belang van een **publieke toegankelijkheid** van erfgoedpanden, en erkent dat dit soms ook gebonden kan zijn aan openingsuren (semi-publieke invullingen). ‘Publiek toegankelijk’ wordt bij voorkeur wel begrepen als zijnde ‘zonder toegangsprijs’, met het oog op een zo breed mogelijk draagvlak.
 - De Adviesraad erkent het belang van de centrale vraag ‘Wat doe je met het beheer?’ (i.p.v. ‘Wat stoot je al dan niet af?’), zoals besproken tijdens de toelichting in maart 2024. Toen werd ook het belang van de beleidsdoelen (narratieven) benadrukt, welke werden toegelicht in juli 2024. De Adviesraad **erkent de toegevoegde waarde van deze toetsing aan de narratieven**, maar **betreurt dat de grootste potenties voor de gebouwen in de kernscope niet sterker benadrukt** worden. Hierin schuilt immers een taak voor de stad Gent.

3. Conclusie

Het project, zoals gepresenteerd op 11 maart en 8 juli 2024, wordt **gunstig** geadviseerd. **Bovenstaande aandachtspunten** dienen in overweging te worden genomen bij toekomstige gelijkaardige onderzoeken.

Als adviesraad zijn we benieuwd naar de verdere uitvoering van (de aanbevelingen gemaakt in) het Masterplan. We zijn steeds bereid om bij de concrete uitvoeringsprojecten en verdere besluitvorming, gebaseerd op dit plan, te adviseren.