

Vlaamse overheid
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92
8200 BRUGGE (SINT-MICHIELS)
T 050 24 81 50
www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Spermaliestraat 1
8430 MIDDELKERKE

uw bericht van 03/02/2021	uw kenmerk 2021006873	ons kenmerk 4.002/35011/114.7	bijlagen
vragen naar/e-mail Cyril Carton cyril.carton@vlaanderen.be		telefoonnummer 050 24 81 56 0495 17 10 15	datum Zie datum ondertekening

Gunstig advies onder voorwaarden voor Leopoldlaan 41:: BOUWEN VAN EEN MEERGEZINSWONING EN RESTAURATIE.

Aanvrager(s):	The Engine Room, Wijnegemsteenweg 22 bus 1, 2970 SCHILDE
Bescherming:	Garage Omnia Automobile en woongelegenheden
Beschermingstype:	monument
Beschermingsbesluit:	ministerieel besluit van 10 oktober 2002
Perceelnummer(s):	Middelkerke: 1 afd., sectie B, nummer(s): 180V89

Geachte heer
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft uw wijzigingsverzoek op de adviesvraag goed ontvangen op 30/04/2021. Voor de gevraagde handelingen verlenen we **onder voorwaarden een gunstig advies** (*omgevingsvergunning art. 6.4.4, §2*).

Motivering

Het monument 'Garage Omnia Automobile en woongelegenheden' werd beschermd vanwege de **industriële-archeologische** waarde(n). Deze zijn vastgelegd in het ministerieel besluit van 10 oktober 2002.

De initiële adviesvraag dateert van 3 februari 2021. Hierop volgde een eerste deels voorwaardelijk gunstig en deels ongunstig advies, verleend op 24 maart 2021. Het huidige, tweede advies volgt op het wijzigingsverzoek ingediend op 30 april 2021. Het wijzigingsverzoek komt grotendeels tegemoet aan de gestelde voorwaarden en aan de ongunstig geadviseerde handelingen.

1. Maximaal behoud van de historische ondergrondse parking.

Met het wijzigingsverzoek behoud men maximaal de historische ondergrondse parking en al haar oorspronkelijke onderdelen (helling, parkeerboxen, troggewelven en vloer). De oorspronkelijke rijkhelling blijft behouden. Om te voldoen aan de hedendaagse doorrijdhoogte verwijderd men over de breedte van de helling drie troggewelven. De keldervloer blijft integraal behouden en restaureert men volgens het toegevoegde restauratiedossier. De oorspronkelijke vloerpad van de gelijkvloerse parkeerruimte achteraan het monument blijft behouden. Hierdoor is evenwel t.n.v. een zone troggewelven een helling noodzakelijk om het hoogteverschil tussen het straatniveau en de parkeerruimte op het gelijkvloers te overbruggen.

De troggewelven blijven m.u.v. enkele zones integraal bewaard. Volgende zones worden o.v. de herbestemming verwijderd:

- Drie troggewelven over de breedte van de rijkhelling i.f.v. de hedendaagse normen qua doorrijdhoogte;
- Een zone t.h.v. de in te voegen circulatiekern met trap en lift;
- Een zone t.h.v. de helling voor het te overbruggen hoogteverschil tussen het straatniveau en de gelijkvloerse parking;
- Een zone t.h.v. de aan te passen hoogte tussen het straatniveau en de inkom naar de gelijkvloerse parking.

De historische compartimentering van de parkeerboxen blijft enerzijds maximaal behouden als private berguimtes. Één oorspronkelijke parkeerbox dient men hierbij op te geven i.f.v. de toegang tot de verticale circulatiekern met lift en trap. Deze leidt naar de hoofdtoegang en de handelsruimtes op de gelijkvloerse verdieping. Anderzijds verwijderd men een deel van de historische parkeerboxen. Hier behoudt men echter de historische functie als parkeerplaats maar aangepast aan de hedendaagse afmetingen van auto's. De muurtjes breekt men hiervoor tot op het vloerniveau af waardoor de belijning visueel wel behouden blijft.

Om te voldoen aan de hedendaagse brandveiligheidseisen voorziet men alle privatieve bergingen in de kleder van een brandwerende deur RF60.

2. Linkerzijgevel

Het gevraagde opschuiven van de nieuwe poortopening naar de kopse gevel uit 1928 werd besproken en blijkt praktisch onhaalbaar. Het gevolg impliceert het verlies van erfgoedwaarden (o.a. troggewelven). Het ontwerp van de linkerzijgevel zoals in de initiële aanvraag d.d. 3 februari 2021 kan daarom aangehouden blijven.

3. Restauratiedossier

Voor de restauratieve werken voegt men het restauratiedossier van Studio Roma uit 2016 integraal toe aan de aanvraag. Het restauratiedossier is integraal van toepassing maar niet voor de delen waar het ontwerp verschilt t.o.v. het vergunde ontwerp uit 2016.

Ons advies is gunstig als de handelingen voldoen aan volgende **voorwaarden**:

- Voorzie ook aan de rechterzijde van het monument natuurlijke lichtinval om zo de ruimtelijkheid van de oorspronkelijke gelijkvloerse verdieping te behouden. We kijken hiervoor naar eventuele doorbrekingen t.h.v. de terrassen op de eerste verdieping;
- Leg eventuele wijzigingen tijdens de werffase op het goedgekeurde technisch bestek voor de restauratieve werken ervan voor aan de erfgoedconsulent ter goedkeuring;
- We vragen stabiliteitstechnisch alle nodige voorzorgsmaatregelen te voorzien om de stabiliteit en het behoud van het monument en de vloer- en kelderzone (met parkeerboxen, troggewelfstructuur, inrijhelling en vloer) te waarborgen, en risico's op schade zoveel mogelijk uit te sluiten of tot een minimum te beperken;
- Pas onderstaande aan in het technisch bestek van de restauratieve werken:
 - o Art. 15.91.2 - De stalen buisleidingen worden weerhouden. Voor de uitvoering, zie de beschrijving bij art. 15.91.1.
 - o Art. 71.15.1 - Bij één element zijn er nog restanten van de buizen die in de tank zaten aanwezig (d.i. het gedeelte van de buizen onder ronde afdekplaat.): behoud het gedeelte van de buizen onder ronde afdekplaat van de brandstoftanks mag niet worden verwijderd;
- Leg de diverse uitvoeringstechnische aspecten in werffase voor aan de erfgoedconsulent, d.m.v. stalen, proefvlakken e.d. Hiervoor verwijzen we naar het goedgekeurd technisch bestek voor de restauratieve werken;
- Werk -tenzij anders vermeld in het restauratiedossier- het metaal van de industriële elementen in het interieur af met een kleurloze verf o.b.v. lijnzaadolie;
- Leg de technische detailtekeningen en het eindkleur van de branddeuren van de private bergingen in de kelder voor ter goedkeuring aan de erfgoedconsulent. Het eindkleur past zich in de kelder en de historische ondergrondse parking in;
- Behoud in de kelder van de te verwijderen parkeerboxen het oorspronkelijke baksteenmetselwerk in de vloer als visuele belijning en referentie naar deze oorspronkelijke scheidingsmuurtjes;
- Gebruik bij de restauratie van de reclamemuurschilderingen het vooronderzoek van Vanhoutte als vertrekpunt.

Als ze aan deze voorwaarden voldoen, doet geen van de gevraagde handelingen afbreuk aan de bescherming. Als ze niet aan de voorwaarden voldoen, dan is ons advies ongunstig.

In ons advies voor vergunningsplichtige werken aan publiek toegankelijke gebouwen maken we altijd een afweging tussen het behoud van de erfgoedwaarden en de toegankelijkheid. In dit dossier komen de werken voor toegankelijkheid voldoende overeen met de erfgoedwaarden (*art.35 Besluit Vlaamse Regering van 5 juni 2009 over toegankelijkheid tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid*).

Archeologie?

Kijkt u zeker na of er geen in akte genomen archeologienota bij dit omgevingsvergunningdossier moet worden gevoegd. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.

Hebt u bijkomende vragen, neem dan gerust contact op met de erfgoedconsulent. Zijn gegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groeten

Halewijn Missiaen
Directeur Beheer regio West