



HERBESTEMMINGSONDERZOEK

CIPIERAGE/PAROCHIEHUIS

Stad Sint-Niklaas

EINDRAPPORT

juli 2025

Colofon

Herbé

Ten briele 14 - bus 15B . 8200 Brugge

Telefoon : 0475 47 91 52

E-mail : hello@herbe-heritage.com

Website : www.herbe-heritage.com

Projectverantwoordelijke : Pieter Verfaillie

Projectmedewerker : Rebecca Vanysacker

i.s.m. Erfgoed en Visie bv

Nationale Bank . Frankrijklei 166 . B-2000 Antwerpen

Boswachterwoning . Lierselei 84 . B-2390 Malle

Kantoor Ieper . Ter Waarde 50 . B-8900 Ieper

Telefoon : +32 (0)3 309 09 93

E-mail : architecten@erfgoed-en-visie.be

Website : www.erfgoed-en-visie.be

Projectverantwoordelijke : Edith Vermeiren

Projectmedewerker : Koen Mersy

Kaftillustratie :

de Cipierage/Parochiehuis - © P. Verfaillie

© Herbé + Erfgoed en Visie bv

Alle afbeeldingen zijn eigendom van Herbé of Erfgoed en Visie bv, tenzij anders vermeld. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUD

Proloog	p. 4
Traject 1. Initiatiefase	p. 8
1.01 Bouwhistorisch en bouwtechnisch onderzoek	p. 9
1.02 Ruimtelijk onderzoek	p. 11
1.03 Juridisch onderzoek	p. 26
Traject 2. Projectdefinitie	p. 32
2.01 G-ebouw	p. 33
2.02 G-gebruiker	p. 49
Traject 3. Ontwerpend onderzoek	p. 57
3.01 Ontwerpende scenario's	p. 58
3.02 Data (m ²)	p. 71
Traject 4. Vermarketing	p. 76
4.01 Financieel rapport	p. 77
4.02 Conclusie	p. 82

Proloog

VISIENOTA STAD SINT-NIKLAAS

Een stad met een ambitieuze toekomst

Sint-Niklaas kijkt ambitieus naar de toekomst. Met haar strategische ligging tussen Antwerpen en Gent, de grootste -volledig vernieuwde- markt van België en een sterke bevolkingsgroei, vormt de stad een uitstekende voedingsbodem voor investeringen.

Sint-Niklaas is méér dan een bord langs de snelweg: het is een bestemming waar erfgoed, ondernemerschap, cultuur en beleving in een levendige binnenstad samenkomen.

We nodigen U uit om met de Cipierage mee vorm te geven aan een toekomstgerichte, belevenisvolle en aangename binnenstad waar erfgoed en innovatie hand in hand gaan.

Het gebouw biedt unieke kansen voor ondernemers met visie. Wij staan klaar voor de toekomst – investeert U mee in ons verhaal?

Lieven Dehandschutter
Burgemeester

Carl Hanssens
Schepen van Economie

Kris Van der Coelden
Schepen van handel & horeca

VISIENOTA STAD SINT-NIKLAAS

Bovenlokale aantrekkingskracht

Met ongeveer 82.000 inwoners vervult Sint-Niklaas een centrale rol als economisch knooppunt binnen het Waasland: een regio met zo'n 300.000 inwoners waarop de stad een sterke bovenlokale aantrekkingskracht op uitoefent.

Sint-Niklaas is een uitgesproken onderwijsstad: dagelijks volgen meer dan 24.000 leerlingen uit het hele Waasland en daarbuiten er les. Deze rol als regionaal onderwijscentrum draagt wezenlijk bij aan de lokale economische dynamiek.

Daarnaast ontvangt Waasland Shopping, op wandelafstand van de Cipierage, jaarlijks meer dan 5 miljoen bezoekers en versterken concertzaal De Casino en de MAP -Musea aan het Park-, evenzeer het economische profiel van de stad.

Vier belevingspolen en drie toekomstplekken als motor van stedelijke vernieuwing

Onze binnenstad is een compacte zone tussen vier sterke belevingspolen: het Stationsplein, de Grote Markt, de Cultuursite en de Musea aan het Park (MAP) vormen samen met aantrekkelijke wandelassen een compact, levendig en verbonden stadscentrum. Alle voorzieningen in het stadscentrum zijn kortbij en vlot bereikbaar te voet of met de fiets. Het slim verweven van functies creëert kansen voor innovatieve invullingen van erfgoedlocaties.

Sint-Niklaas heeft met haar 3 toekomstplekken een groot groeipotentieel: de stationsomgeving, de voormalige fabriekssite van SVK en de Ziekenhuissite, worden in de toekomst ontwikkeld als multifunctionele stadsdelen met ruimte voor wonen, werken, cultuur, onderwijs en ontspanning. Deze toekomstplekken zijn complementair aan de binnenstad en versterken het stadscentrum.

Publieke en private investeringen in het stadshart

Het stadsbestuur zet de transformatie van straten en pleinen in het centrum onverminderd door, met focus op kwaliteit en goed leven. De vernieuwing van de Grote Markt en de focus op kwalitatieve wandelassen (zoals Walburgstraat en Reinaertgalerij) maken het centrum nog aantrekkelijker voor bezoekers ondernemers.

Er wordt ingezet op kwalitatieve groene publieke ruimte in een herkenbare stijl en met hoogwaardige materialen in het centrum met een sterke focus op erfgoed.

Ook private investeerders dragen bij aan de versterking van het stadshart. Op de Grote Markt en het nabijgelegen Stationsplein zorgen recente realisaties zoals onder meer het Landhuis, Huis Mylle en Copperworks voor een vruchtbare voedingsbodem voor krachtig ondernemerschap. De stad Sint-Niklaas wordt bovendien ondersteund door maar liefst vier 'Factories of the Future' en een netwerk van ondernemingen die samen zorgen voor de nodige daadkracht en dynamiek om de economische groei stevig te verankeren.

Sterke culturele en vrijetijdsinfrastructuur

De Sint-Niklase binnenstad is een plek voor cultuur, ontmoeting en ontspanning en we willen dat graag nog versterken.

Met het Waasland Shopping Centrum, het Cultuurcentrum, Musea aan het Park en het splinternieuwe Sportkringpark beschikt de stad over een breed aanbod dat bezoekers aantrekt en kansen biedt.

Het Sint-Nicolaasplein met zijn pas vernieuwde KOLAB-site wordt een hotspot voor jongeren, grenzend aan de Cipierage. De Grote Markt aan de andere kant wordt het decor voor vernieuwende evenementen en avondbeleving.

Als economisch en cultureel hart van het Waasland trekt Sint-Niklaas bezoekers aan van ver buiten de stadsgrenzen. Dankzij haar sterke culturele infrastructuur, gezinsvriendelijke toerisme en ondernemingsgezinde aanpak biedt de stad een vruchtbare bodem voor duurzame ontwikkeling.

Welkom in Sint-Niklaas!

Sint-Niklaas biedt een stabiel en ambitieus investeringsklimaat. Het stadsbestuur betreft ondernemers en investeerders actief bij het beleid en ondersteunt hen met coaching, netwerken en premies.

De Cipierage biedt unieke kansen voor ondernemers met visie. Wij staan klaar voor de toekomst – investeert U mee in ons verhaal?



Traject 1. Initiatiefase

1.01 BOUWHISTORISCH EN BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

Een nazicht van de beschikbare documenten met betrekking tot bouwhistorisch onderzoek en bouwtechnisch onderzoek van het gebouw.

1.01 BOUWHISTORISCH EN BOUWTECHNISCH ONDERZOEK

OVERZICHT DOCUMENTEN

1. Prochiehuis, ID: 14991, Inventaris Onroerend Erfgoed
2. Gevangenis Cipierage, ID: 14990, Inventaris Onroerend Erfgoed
3. Beknopte diagnose en raming, Cipierage en Prochiehuis, Erfgoed en Visie, 2023
4. Monumentenwachtrapport voor Cipierage en Prochiehuis, inspectie van 2021

BOUWHISTORISCH ONDERZOEK

Voor de Cipierage en het Parochiehuis werd een **korte bouwhistorische nota** opgemaakt door Erfgoed en Visie. De tekst is gebaseerd op de inventaris Onroerend Erfgoed en is niet verder aangevuld met literatuur- en archiefonderzoek. Daarnaast is er **geen onderzoek uitgevoerd naar zichtbare bouwsporen (exterieur en interieur)**.

INVENTARIS VAN DE BESTAANDE TOESTAND (EXTERIEUR EN INTERIEUR)

Het **exterieur** van de Cipierage en het Parochiehuis is **omschreven** in de inventaris Onroerend Erfgoed. Verder is de beschrijving hier en daar aangevuld in de studie van Erfgoed en Visie (beschrijving i.f.v. de diagnosesnota).

Het **interieur** van beide gebouwen is **niet omschreven** in de inventaris Onroerend Erfgoed. De oorspronkelijke elementen worden beperkt omschreven in de diagnosesnota van Erfgoed en Visie, maar is niet volledig.

WAARDEBEPALING

De voormalige gevangenis Cipierage is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de archeologische waarde (in casu oudheidkundige waarde), artistieke waarde en historische waarde (in casu geschiedkundige waarde). De waarden zijn in het beschermingsbesluit niet verder omschreven.

Het Parochiehuis of het voormalig stadhuis is beschermd als monument omwille van het algemeen belang gevormd door de archeologische waarde (in casu oudheidkundige waarde), artistieke waarde en historische waarde (in casu geschiedkundige waarde). De waarden zijn in het beschermingsbesluit niet verder omschreven.

Volgens de studie van Erfgoed en Visie hebben **de erfgoedwaarden voornamelijk betrekking tot het exterieur**. Beide gebouwen hebben meerdere renovaties ondergaan, waardoor de meeste oorspronkelijke elementen verdwenen zijn. De waardevolle elementen in het interieur beperken zich in hoofdzaak tot: schouwen, binnenluiken, plafond met pleisterwerk en/of lijstwerk, rondboogvormige nis met zuilen, de houten moerbalken, twee traphallen en dakstructuren. Daarnaast is er nog het kruisgewelf in de kelderverdieping van het Parochiehuis. En de opdeling in verschillende kleine zolderkamers op de zolderverdieping.

CONCLUSIE MONUMENTENWACHTRAPPORT

- **De gebouwen zijn in goede staat.**
- De dakbedekking en aansluitingen zijn over het algemeen in goede staat. Enkele uitgeschoven leien en de verbinding tussen de twee daken verdienen wat aandacht.
- De kapconstructie bevat **aantasting door houtborende insecten** die opgevolgd moet worden door Monumentenwacht + herstellingswerken dakluik.
- Het metselwerk is algemeen in goede staat. De kruisgewelven hebben nood aan onderhoud en herstel.
- Het houten schrijnwerk begint af te bladderen. Er ontstaan plaatselijk ook inrotting van de onderste delen. De glas in lood ramen moeten gerestaureerd worden.

EVENTUELE EXTRA ONDERZOEK IFV INSCHATTING RESTAURATIEKOSTEN

- Onderzoek aantasting dakstructuren.

1.02.1 Macro	p. 13
1.02.2 Meso	p. 14
1.02.3 Micro	p. 29

1.02 RUIMTELIJK ONDERZOEK

Het ruimtelijk onderzoek richt zich op drie niveaus: macro-, meso-, en microniveau. Een onderzoek van alle aspecten op de verschillende niveaus is een cruciaal onderdeel om zo de huidige sterktes en zwaktes van het gebouw, de site en zijn omgeving te kunnen bepalen.

1.02.1 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MACRO

Op macro-niveau stappen we in de denkbeeldige helikopter om de verhouding van het gebouw t.o.v. van de stad en diens verkeersinfrastructuur te kennen.

LOCATIE PROJECT

De voormalige Cipierage ligt in het hart van de stad. **Op wandelafstand is er het treinstation:** 12 minuten wandelen. Met de fiets is dit slechts 4 minuten. De nabijheid van het gebouw t.o.v. het station is gunstig. Dit maakt de site toegankelijk voor zowel inwoners als toeristen. Het station (op de as Gent-Antwerpen) heeft treinverbindingen vanuit en naar Lokeren, Beveren en Temse.

Op grotere schaal is het gebouw **omsloten door belangrijke verkeersaders** zoals de R42, de ring van stad Sint-Nikaas, de Parklaan en de gewestwegen N70 en N16/N403. De verkeersinfrastructuur in de buurt van het gebouw verknoopt zich op spitsuren als één van de drukste punten van de stad, mede vanwege de ontsluiting naar de snelweg E17.

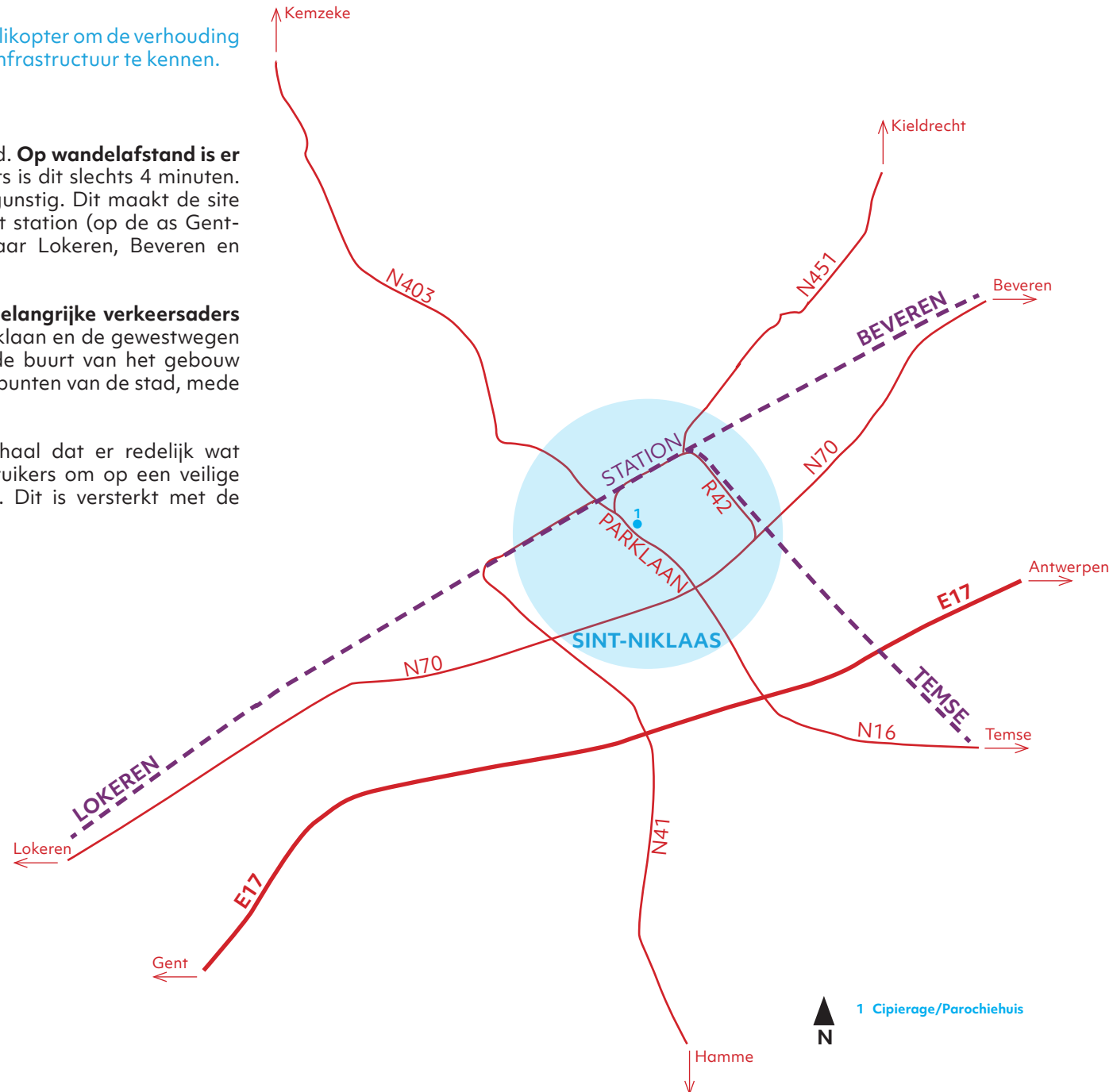
Desondanks zal blijken in de studie op meso-schaal dat er redelijk wat faciliteiten voorzien zijn voor de zwakke weggebruikers om op een veilige manier het gebouw te benaderen of te verlaten. Dit is versterkt met de realisatie van de pas vernieuwde Grote Markt.

IDENTITEIT OMGEVING

Met de **grootste markt van België** staat Sint-Niklaas stevig op de kaart. Het is in de eerste plaats een **centrumstad** en gekend als **'de hoofdstad van het Waasland'**.

Vandaag is het historische centrum voornamelijk **geëvolueerd naar een winkel- en dienstencentrum**. Op cultureel vlak zijn verwijzingen naar Sinterklaas (vb. door de stadsreuzen of slogans zoals **'de stad van de Sint'**) nooit ver weg, maar ook de cultus rondom **Reynaert de vos** is duidelijk aanwezig in het straatbeeld. Daarnaast is Sint-Niklaas tot wijd verspreid gekend als **de ballonstad**.

De stad vervult tevens een functie als regionaal centrum als het op onderwijs aankomt. Er gaan meer kinderen naar school in Sint-Niklaas dan er wonen. We kunnen spreken van een **sterke aantrekkingskracht uit van Sint-Niklase scholen ten opzichte van de omliggende gemeenten**.



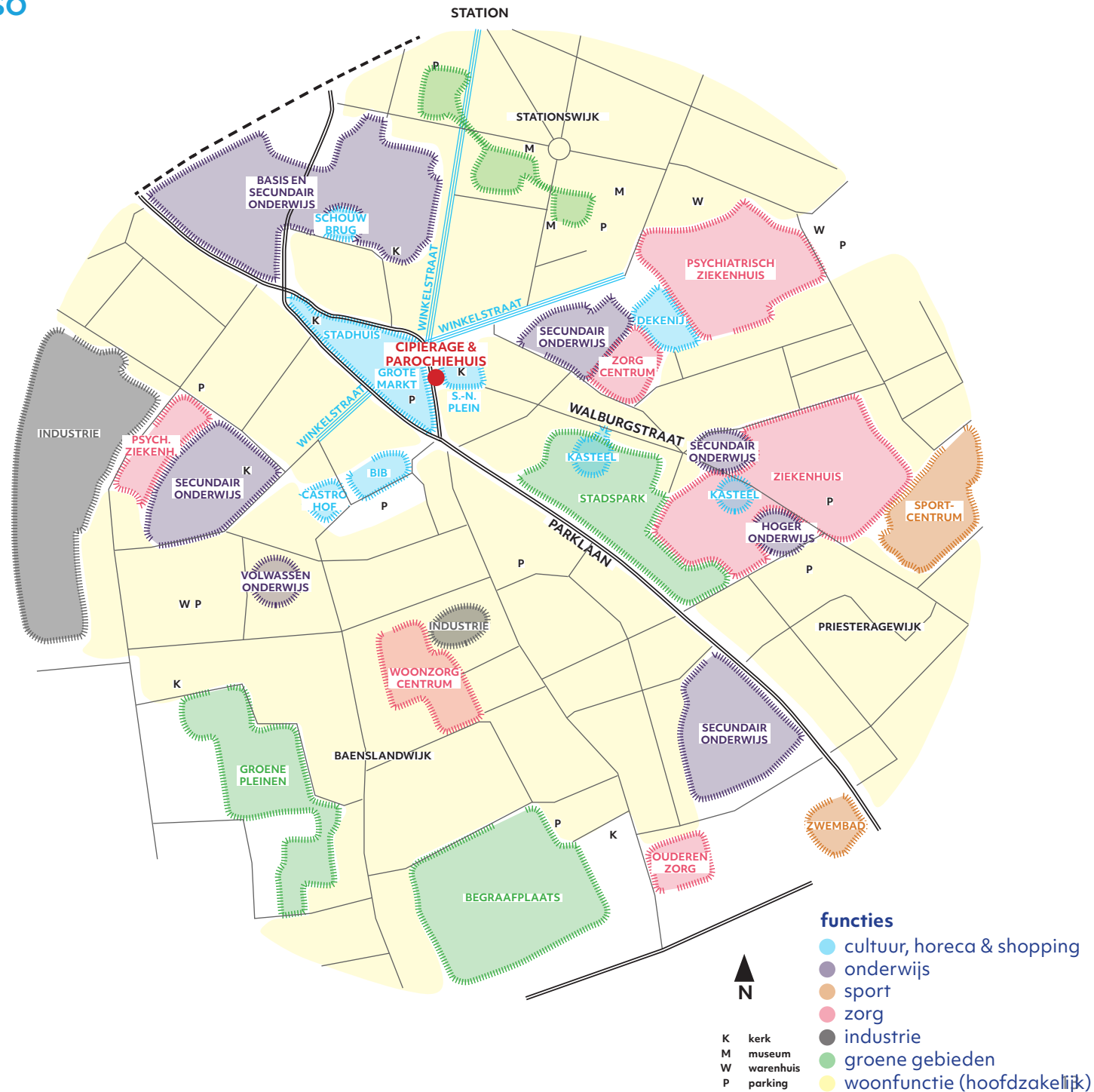
1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO

Op meso-niveau bestuderen we de verwevenheid van het gebouw met de nabije omgeving. Hoe verlopen de huidige verkeersstromen, welke functies heersen er en wat is de huidige relatie van het gebouw met haar directe omgeving?

OMGEVING

De Cipierage/Parochiehuis ligt **midden in het commerciële en culturele centrum** van de stad. Het gebouw is zeer zichtbaar en goed bereikbaar. **De identiteit van de voorkant en de achterkant van de Cipierage zijn gelijkaardig qua functie (nl. pleingevel), maar toch zeer verschillend van allure.** Aan de kant van de Grote Markt verschijnt een statige en rijke architectuur, terwijl we aan het Sint-Nicolaasplein een gesloten architectuurtaal lezen. De **Sint-Niklaaskerk** als directe buur bepaalt mee de identiteit van de plek.

Algemeen merken we een grote aanwezigheid van diensten-, **onderwijs- en zorginstellingen in de nabije buurt** van de Cipierage. Verderop in het zuiden, net buiten de scope, bevindt zich Waasland Shopping.



1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO

HISTORISCHE PANDEN EN STADSKERNPROJECTEN IN BEWEGING

Privaat

- 1. Huis Myle** ²⁰²²
hoofdkantoor ERA (makelaar)
- 2. Het Landhuis** ²⁰²²
brunchbar, PR bureau, makelaar en coworking
- 3. Huis Janssens** ²⁰²⁴
museale invulling
- 4. Stadssupermarkt** ^{afbraak en heropbouw eind 2025}
winkelen
- 5. LasCaux en Oud Rethorica** ^{vergund}
horeca en wonen

Publiek

- 6. Reinaertgalerij** ^{afbraak en heropbouw eind 2025}
groen, wonen en winkelen
- 7. Salons**
Het Huis van de Sint, zoektocht naar kernversterkende functies
- 8. Sinbad** ^{in gebruik tot eind 2026}
zwembad
- 9. Sportkringpark** ^{opening begin 2026}
sportpark met nieuw zwembad
- 10. Kolab** ²⁰²⁴
hotspot voor jongeren
- 11. Grote Markt** ^{opening augustus 2025}
vernieuwd plein met groen, terrassen en ruimte voor evenementen
- 12. Winkelwandellus** ²⁰²¹⁻²⁰²⁴
heraanleg openbaar domein omgeving centrum
- 13. Stationsomgeving**
herontwikkeling volledige stationsomgeving



We verwijzen ook naar de **beleidsplannen van de stad Sint-Niklaas**, met onder meer het Ruimtelijk structuurplan, het groenplan, het Masterplan publieke ruimte, het mobiliteitsplan en de Ruimtelijk Economische studie.

www.sint-niklaas.be/onze-dienstverlening/bestuur-en-participatie/beleid/beleidsplannen

1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHIEHUIS

VERKEERSSTROMEN | WANDELAAR

De Cipierage is gesitueerd tussen twee pleinen: de **Grote Markt en het Sint-Nicolaasplein**. De passage rond het gebouw kent daarom een duidelijke flow van oost naar west en vice-versa.

Rondom de markt is een éénrichtingslus voor wagens en bussen ingericht die op enige afstand passeert langs de voorgevel van het gebouw. De Grote Markt zelf is op vandaag een autovrije plek, maar om er te geraken, dient nu de straat met auto's, bussen en fietsers te worden overgestoken. Weliswaar betreft dit een goed aangeduide oversteekplaats. **In het nieuwe ontwerp van de Grote Markt schuift deze straat verder op zodat er een voorplein van ca. 15m ontstaat**, wat de relatie van het gebouw tot zijn directe omgeving absoluut ten goede komt, voornamelijk voor wandelaars en de gebruikers van het gebouw.

Het Sint-Nicolaasplein daarentegen grenst wel rechtsreeks aan de Cipierage. Zowel bij de doornit links als rechts van het gebouw zijn er verzinkbare paaltjes geïnstalleerd. Dit zorgt voor een quasi autovrije en dus **aangename omgeving op het plein aan de achterzijde van de Cipierage** (op uitzondering van leveringen en doorgang naar de Apostelstraat). Dit plein is volgeladen van de horeca-voorzieningen. **De omgeving van het gebouw is hierdoor heel dynamisch in haar soort gebruikers**: toeristen, studenten, bewoners, de werkende mens, etc. passeren hier doorheen de hele dag. Dit is een interessant gegeven in kader van het herbestemmingsonderzoek. Die flow aan mensen zorgt voor een behoorlijk veilig gevoel in de buurt van het gebouw.

VERKEERSSTROMEN | FIETS

De **fietsvoorzieningen in de nabijheid van de Cipierage zijn optimaal**. Het gebouw is goed bereikbaar (ligt op korte afstand van en naar het station - met een deelfietsensysteem) én er zijn meerdere fietsenstallingen vlakbij het gebouw aanwezig.

Aan de zijde van de Grote Markt is er een goed aangeduid fietspad. Fietsers kunnen in twee richtingen rond de Grote Markt rijden.

De zone waar de fiets het wint van koning auto strekt zich uit over een aanzienlijk gebied: van de Cipierage tot aan de noordzijde van de Sint-Niklaaskerk en de Houtbriel, die als fietsstraat werd omgedoopt.

VERKEERSSTROMEN | OV

Vanaf of naar de Cipierage kan men gemakkelijk de bus nemen via **de bushaltes op de Grote Markt**. Verschillende bussen (lijnen 21, 31, 43, 82, 91 en 93) vertrekken van hieruit richting het station, het verdere centrum of de deelgemeenten Sinaai, Belsele en Nieuwkerken. Ook verbindingen naar en van andere steden en gemeenten zoals Sint-Gillis-Waas, Lokeren, Waasmunster, Zele, Temse, Beveren en verder Gent en Antwerpen zijn beschikbaar. De bushaltes op de Grote Markt worden frequent bediend.

Naast het bussysteem van De Lijn, bevindt zich eveneens de **opstelplaats voor taxi's vlakbij**, gepositioneerd voor de Sint-Niklaaskerk, tussen de Cipierage en het appartementsgebouw.

Publiek en individueel openbaar vervoer zijn dus op een steenworp van het gebouw terug te vinden.

VERKEERSSTROMEN | WAGEN

Ondanks de duidelijke ingrepen van de stad om autoluwe pleinen te creëren in de omgeving van de Cipierage, blijft het gebouw **gemakkelijk bereikbaar** met de wagen. Rondom de Grote Markt is een éénrichtingslus ingericht met een **toerit naar een ondergrondse parking, dicht bij de Cipierage**. Deze parking voorziet 357 parkeerplaatsen, waarvan 8 mindervalide. Bovengronds zijn ter hoogte van het stadhuis extra parkeerplaatsen voor mindervaliden en is er ook een zone voor kortparkeren voorzien (op 3 à 4 minuten wandelafstand).

Iets verderop kan er geparkeerd worden op het **Hendrik Heymanplein**, daar is er ruimte voor 251 wagens, waarvan 10 mindervalide plekken en 8 laadpalen voor elektrische wagens. Deze bovengrondse parking ligt op 5 minuten wandelafstand van de Cipierage.

Zo goed als alle wegen in de buurt van de Cipierage zijn voorzien van éénrichtingverkeer wat zorgt voor een veilige en voorspelbare omgeving.

1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHEHUIS

verkeersstromen OV

- reizen De Lijn (bus)
- bushalte

verkeersstromen FIETS

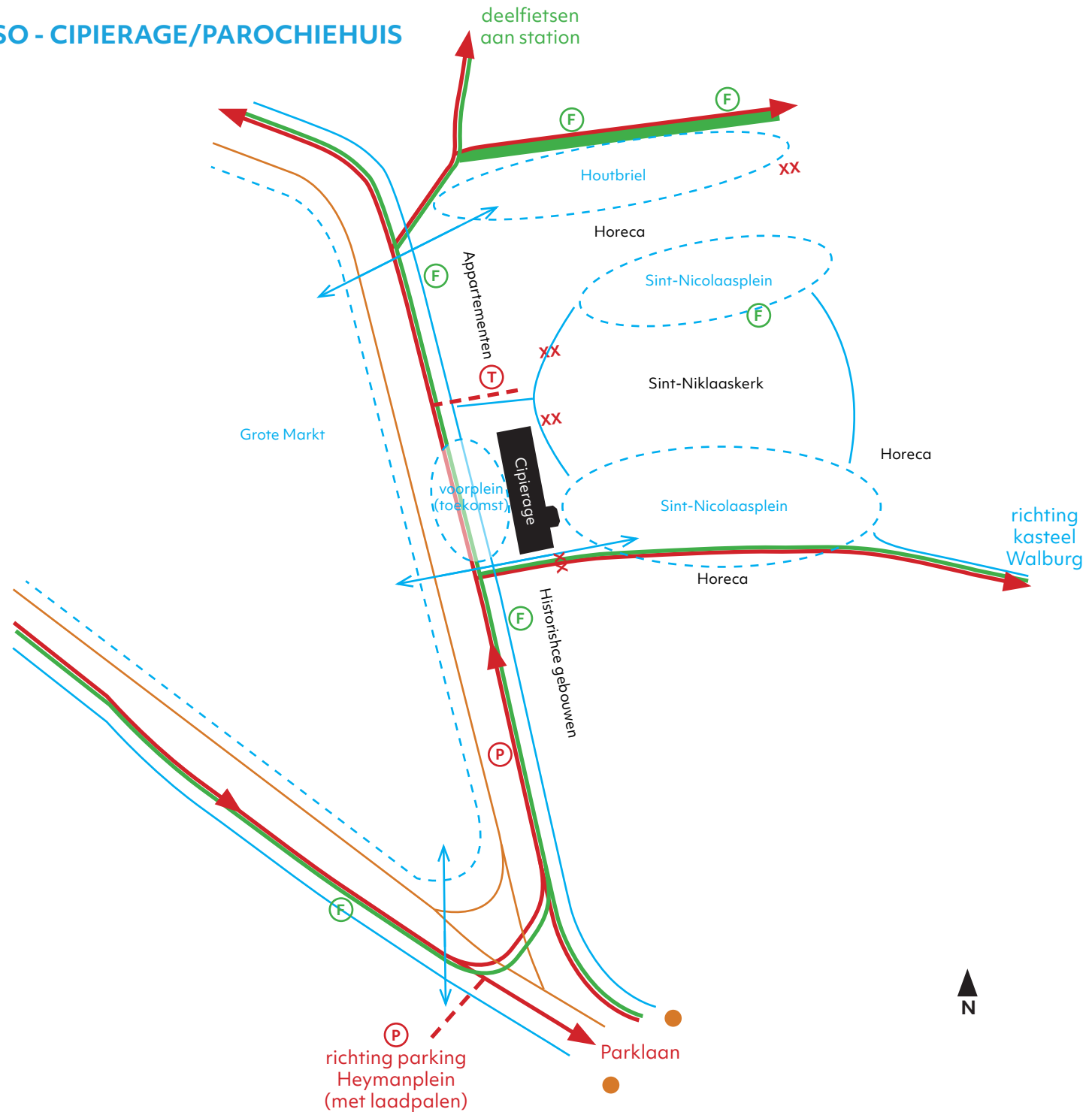
- fietspad
- fietsstraat
- ⓕ fietsenstalling

verkeersstromen AUTO

- - - weg met dubbele rijrichting
- weg met één rijrichting
- Ⓟ toegang parking
- Ⓣ taxistopplaats
- xx blokkade (verzinkbare paaltjes)

verkeersstromen WANDELAARS

- wandelweg
- ⇒ flow/oversteekplaats
- ⌈ voetgangerszone



1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHEHUIS

VERNIEUWING GROTE MARKT

De Grote Markt is volledig vernieuwd naar een groen en levendig ontmoetingsplein met veel ruimte om te verpozen. Ter hoogte van de Ciperage is een voorplein gecreëerd die kan dienen als een **groot zuidwestgericht terras**. Een ideale uitvalsbasis voor een horecafunctie. Vlakbij het gebouw is een waterpartij voorzien waar men kan pootje baden, terwijl de bomen voor verkoeling zorgen op warme dagen.

WANDELAAR

Voetgangers krijgen veel ruimte op het nieuwe plein. Het marktplein is aangelegd **zonder hindernissen of niveauverschil**. Zo is de markt vlot toegankelijk voor iedereen. De doorsteek rechts van de Ciperage tussen de Grote Markt en het Sint-Nicolaasplein blijft behouden en versterkt.

FIETS

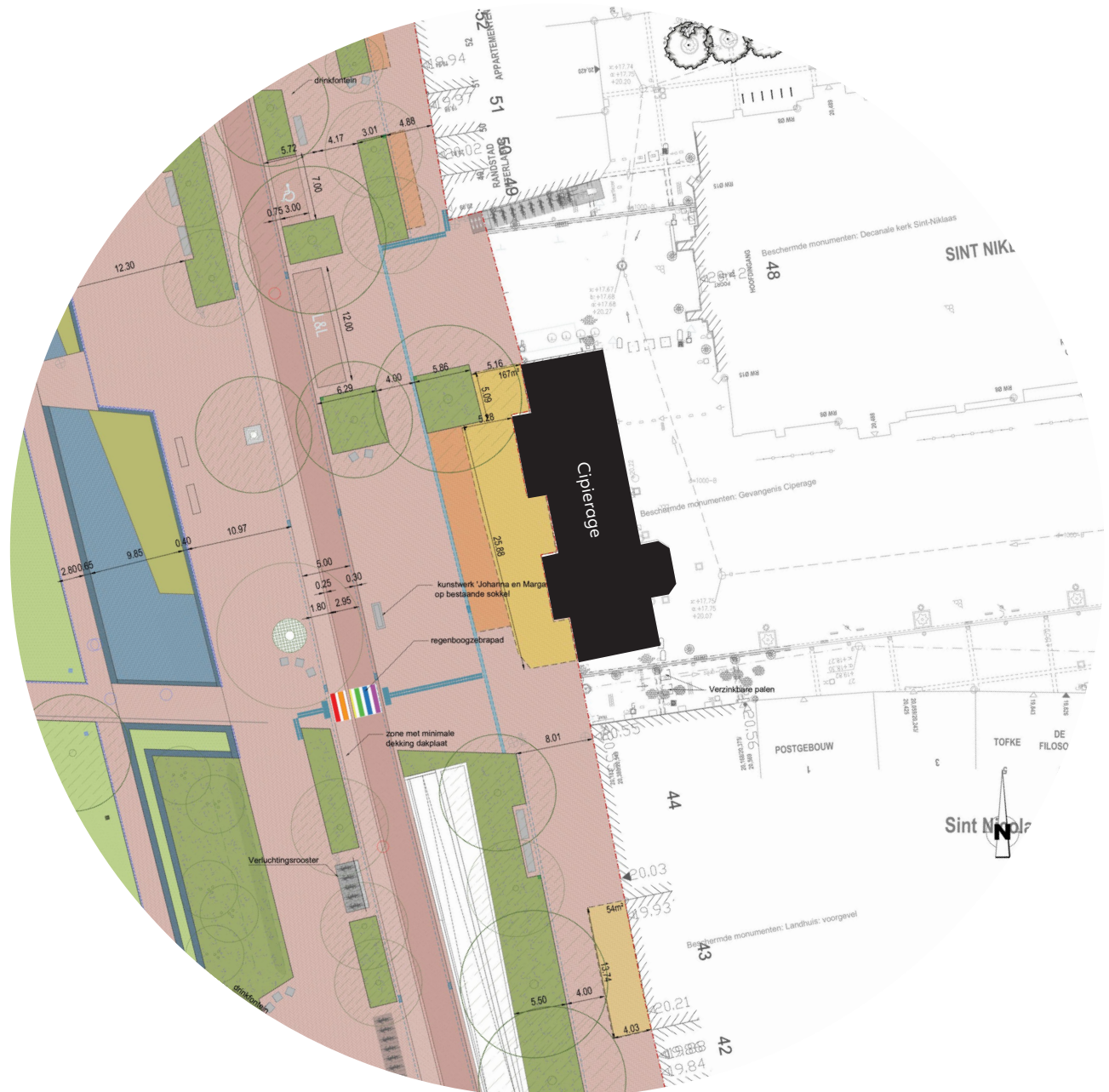
Fietsers kunnen in twee richtingen rond de Grote Markt rijden, beter afgescheiden van de wagens. Op het plein zijn er op verschillende plaatsen fietsenstallingen voorzien.

OV

De bushaltes zijn geplaatst op de Parklaan, vlakbij het kruispunt met de Grote Peperstraat en de Kokkelbeekstraat.

WAGEN

Rondom het marktplein is er maar één rijbaan voorzien (op een grotere afstand van de pleingebouwen), waar bussen, hulpdiensten, bewoners en bezoekers van de Grote Markt rijden. Dit om **het verkeer dat de weg vroeger enkel gebruikte als doorgangsweg drastisch te verminderen**, en het te veranderen naar een bestemmingsweg. De inrit naar de ondergrondse parking is ingeroemd.



1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHEHUIS

IDENTITEIT OMGEVING - GROTE MARKT



Render van het nieuwe ontwerp voor de Grote Markt
© Sint-Niklaas. De stad van morgen.



Pleingevels Cipierage en 'Parochiehuis' - zicht vanaf de Grote Markt
© Google Street View



Render van het nieuwe ontwerp voor de Grote Markt - zicht op het nieuwe voorplein ingericht als terras t.h.v. de Cipierage
© Sint-Niklaas. De stad van morgen.

1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHEHUIS

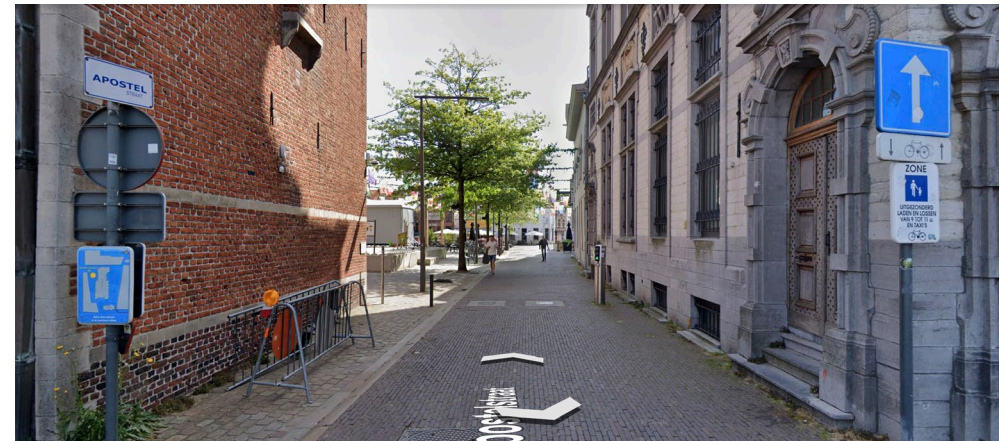
IDENTITEIT OMGEVING - CIPIERAGE



Zicht op voorgevel van de Sint-Niklaaskerk, links van de Cipierage
© Google Street View



Doorsteek naar het Sint-Nicolaasplein, achteraan de Cipierage
© Google Street View



Doorsteek naar het Sint-Nicolaasplein, rechts van de Cipierage
© Google Street View

1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHIEHUIS

IDENTITEIT OMGEVING - SINT-NICOLAASPLEIN



Achtergevel van de Cipierage - zicht vanuit het Sint-Nicolaasplein
© Google Street View



Apostelstraat (met horeca) t.h.v. achterzijde Cipierage
© Google Street View



Sint-Nicolaasplein met tijdelijke terrassen en podium ('horecaplein')
© Google Street View

1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHIEHUIS

IDENTITEIT OMGEVING - STATIONSSTRAAT / HOUTBRIEL / PARKEERVOORZIENING



Stationsstraat als winkelstraat in de buurt
© Google Street View



Houtbriel - fietsstraat met groen en horeca in de buurt
© Google Street View

1.02.2 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MESO - CIPIERAGE/PAROCHIEHUIS

IDENTITEIT OMGEVING - STATIONSSTRAAT / HOUTBRIEL / PARKEERVOORZIENING



Parking Heymanplein, 251 plaatsen
© Google Street View



Parking Grote Markt, 357 plaatsen
© Google Street View

1.02.3 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MICRO

Op micro-niveau wordt op schaal van de mens naar de site gekeken. Hoe verhouden de onderlinge ruimtes in de gebouwen zich functioneel ten opzichte van elkaar? Hoe verloopt de interne circulatie?

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

Hoewel het oorspronkelijk twee gebouwen betrof, een voormalig stadhuis en een gevangenis, is het vandaag meteen duidelijk dat het een **opengewerkt plan** betreft en hier niets meer van te lezen is. Op het gelijkvloers is er een **groot aandeel circulatie** tegenover gebruiksruimte. Dit beperkt (in deze configuratie) de mogelijkheden.

De **toegangen tot het gebouw** zijn gelegen aan de zijde van de **Grote Markt**. Aan deze zijde wordt een groot zuidwest georiënteerd plein aangelegd. Het is de opdracht om na te gaan wat dergelijk plein kan betekenen in relatie tot de nieuwe invulling van het gebouw.

Aan de noordzijde van het gebouw zullen er eventueel ingrepen moeten gebeuren om de ruimtes van meer **daglicht** te voorzien, indien men deze functioneel wilt inzetten, vooral op de zolderverdieping. Dergelijke ingrepen zijn af te toetsen aan de erfgoedwaardes, in samenspraak met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Op die manier kan er mogelijks ook gekeken worden om een betere relatie aan te gaan met het **Sint-Nicolaasplein**. Op vandaag voelt het gebouw aan deze zijde aan als een achterkant, terwijl er veel potentieel zit om hier ook in te zetten op een **actieve plint**. Dit alles wordt verder onderzocht in fase 2 en 3 van het herbestemmingsonderzoek.

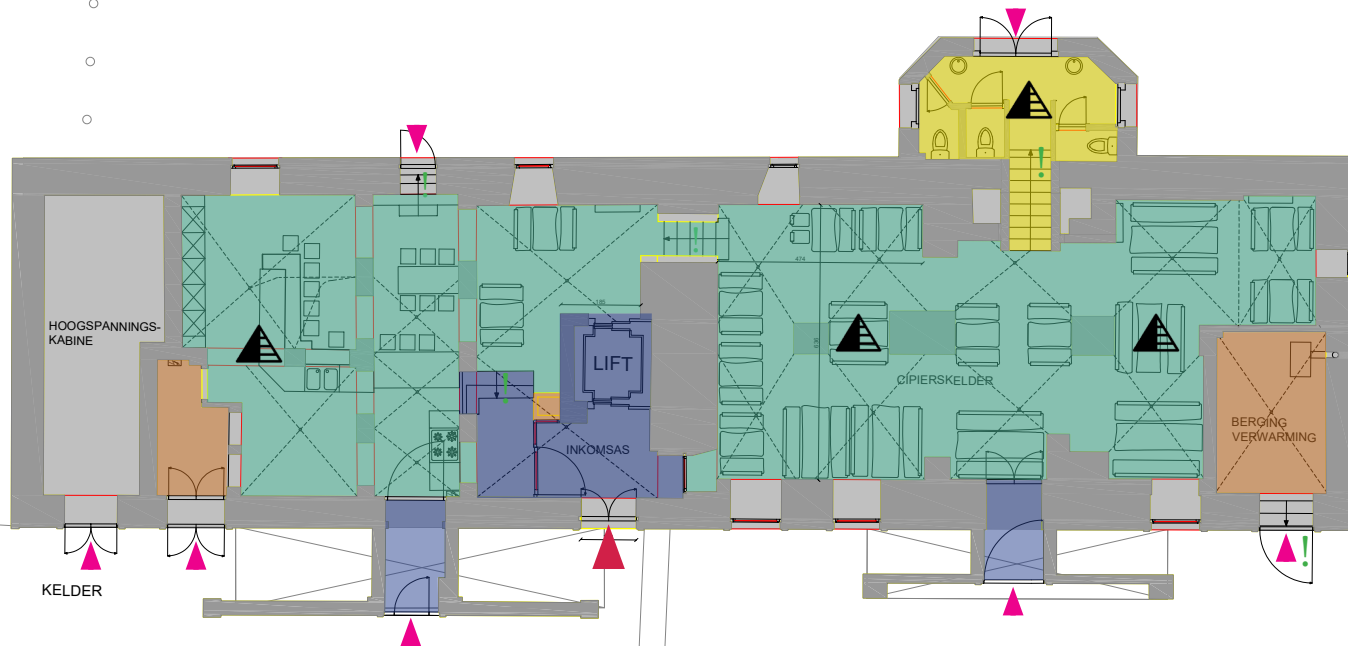
Om de **niveaoverschillen** te overbruggen zijn er reeds ingrepen gebeurd (lift, hellingen).

1.02.3 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MICRO

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS - SCHEMA KELDERVERDIEPING/MAAIVELD

SINT-NICOLAASPLEIN

GROTE MARKT



functies

- gebruiksruimte
- circulatie
- sanitair
- technieken/berging
- hoofdtoegang
- secundaire toegang

- niveaoverschil (tredes)
- lichtrijke zone (veel daglicht)
- donkere zone (weinig daglicht)

44

hiersbeugels

1.02.3 RUIMTELIJK ONDERZOEK | MICRO

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS - SCHEMA GELIJKVLOERS

SINT-NICOLAASPLEIN

geen raamopeningen aan noordzijde

veel raamopeningen aan zuidzijde

GROTE MARKT

GELIJKVLOERS



functies

gebruiksruimte

circulatie

sanitair

technieken/berging

hoofdtoegang

secundaire toegang

! niveaoverschil (tredes)

☀️ lichtrijke zone (veel daglicht)

▲ donkere zone (weinig daglicht)

44

1.03.1 Eigendomssituatie	p. 36
1.03.2 Beschermingsbesluiten	p. 37
1.03.3 Regelgeving	p. 38

1.03 JURIDISCH ONDERZOEK

Is het gebouw in eigendom van de stad of wordt het gehuurd. Welke overeenkomsten lopen er met derden? Er wordt een overzicht gemaakt van de actuele beschermingen en inventarisatie van het gebouw. Er wordt gekeken welke verordeningen er van toepassing zijn. Maakt de site onderdeel uit van een BPA, APA, RUP of andere?

1.03.1 JURIDISCH ONDERZOEK | EIGENDOMSSITUATIE

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

Adres: Grote Markt 45-46, 9100 Sint-Niklaas
Kadastrale gegevens: SINT-NIKLAAS 3 AFD, SECTIE E, NR 2050A
Kadastrale opp.: 270 m²

Eigenaar: Stad Sint-Niklaas (Grote Markt 1, 9100 Sint-Niklaas, 0207.464.192)

Eind 2022 beëindigde de concessionaris van de horecazaak op de benedenverdieping de concessie. De bovenverdieping werd gehuisvest door stadsdiensten. **Sinds 2023 staat het volledige gebouw vrij.**

1.03.2 JURIDISCH ONDERZOEK | BESCHERMINGSBESLUITEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

- KB 18.06.1946 (ID: 154): *"Stadhuis Sint-Niklaas met gevangenisgebouw"* waarin opgenomen:
 - 'Gevangenis Ciperage', beschermd monument.
 - 'Prochiehuis', beschermd monument.



Voormalig stadhuis met Ciperage: perimeter van de bescherming.
(Bron: geoportaal onroerend erfgoed)

1.03.3 JURIDISCH ONDERZOEK | REGELGEVING

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

Gemeentelijk RUP

- Afbakening **kernwinkelgebied**, definitief vastgesteld door de deputatie op 19 februari 2009.

> *aangeduid in toelichtingsnota als bestemming 'horeca' (bestaande toestand in 2007): "De Grote Markt vormt, als ontmoetings- en evenementenplein, de ruimtelijke focus voor de horeca. Andere belangrijke zones van ruimtelijke clustering vormen de Houtbriel, het Sint-Nicolaasplein en het Stationsplein."*

> *klasse A gebouw = dient in elk geval bewaard te worden*

Gewestelijk RUP

- Afbakening regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas, definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 januari 2007.

> *valt onder 'Deelgebied 1: Grenslijn': "de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing."*

Gewestplan

- Origineel gewestplan St.Niklaas - Lokeren (KB 7 november 1978): **gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen**

> *Omzendbrief: "Onder « gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen » dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.*

Daarbij is het irrelevant of deze voorzieningen worden opgericht en uitgebaat door een overheid dan wel door een privé-instelling of -persoon, in zoverre althans de exploitant van de inrichting geen winstbejag nastreeft en de voorzieningen werkelijk ten dienste staan van de gemeenschap."

> *zorg, cultuur, 'museum', welzijn, educatie, maatschappelijke dienstverlening*

Stedelijke verordeningen

- Bouwcode Sint-Niklaas

> *van toepassing op alle vergunningsplichtige en meldingsplichtige handelingen voor alle bestemmingsgebieden met gebiedscategorie wonen*

Overstromingsgebied

- geen overstromingsgevoelig gebied

1.03.3 JURIDISCH ONDERZOEK | REGELGEVING

RELEVANTE ALGEMENE VERORDENINGEN

- Gewestelijke hemelwaterverordening 2023
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven
- Provinciale stedenbouwkundige verordening weekendverblijven en openluchtrecreatieve terreinen
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer

1.03.3 JURIDISCH ONDERZOEK | REGELGEVING

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEF

Is de nieuwe functie volgens gewestplan?
(gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, parkgebied of woongebied)

- > Ja = bestemmingsconform.
- > Nee = niet bestemmingsconform.

Indien niet bestemmingsconform:

- Artikel 4.4.6 VCRO

Afwijking stedenbouwkundige voorschriften voor beschermde monumenten na advies AOE.

- Zonevreemde functiewijziging

"Artikel 10. (01/01/2017- ...)

Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voorzover aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

1° het gebouw of gebouwencomplex is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundige erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013;

2° de voortzetting van de vroegere functie blijkt niet haalbaar of garandeert de duurzame leefbaarheid van het gebouw of het gebouwencomplex niet;

3° de nieuwe functie laat de erfgoedwaarde ongeschonden of verhoogt ze."

Traject 2. Projectdefinitie

2.01.1 Plannen BVO/NVO	p. 44
2.01.2 Plannen erfgoedwaarden	p. 51
2.01.3 Ergonomie	p. 73

2.01 GEBOUW

Het onderzoek naar de projectdefinitie richt zich op drie niveaus: g-ebouw, g-gebruiker en g-eld. Een onderzoek naar het onderlinge evenwicht tussen deze zogenaamde 3 G-krachten is een cruciaal onderdeel om tot een succesvolle herbestemming te komen.

2.01.1 GEBOUW | PLANNEN BVO/NVO

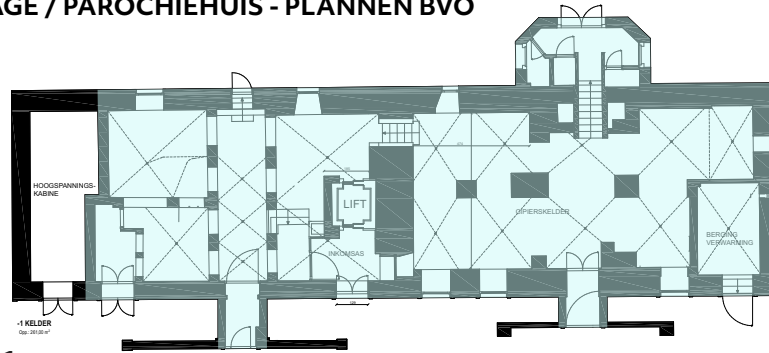
CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

De Cipierage telt **vijf verdiepingen**. De bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt ong. **1200m²**, met uitsluiting van de hoogspanningscabine aan de linkerzijde. Er zijn twee mooie dubbelhoge ruimtes aanwezig: de zaal aan de linkerzijde op het gelijkvloers en de zaal aan de rechterzijde op de eerste verdieping.

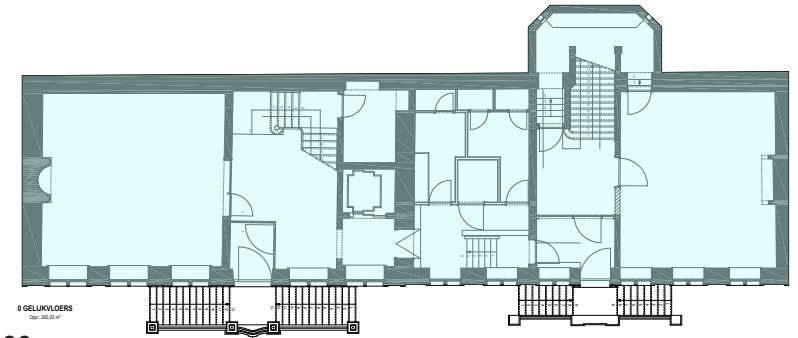
Ongeveer dertig procent van de netto vloeroppervlakte (NVO) bestaat uit ondersteunende functies, voornamelijk op het gelijkvloers. De resterende zeventig procent zijn gebruiksruidtes.

2.01.1 GEBOUW | PLANNEN BVO/NVO

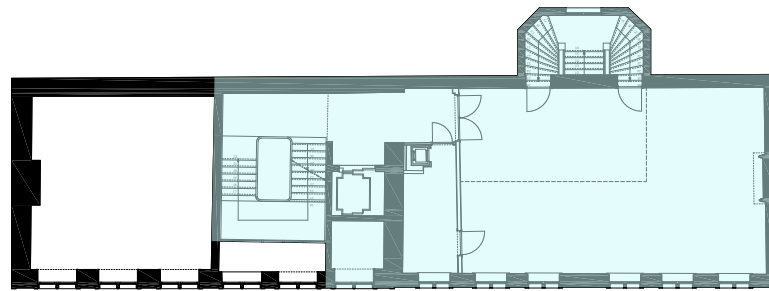
CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS - PLANNEN BVO



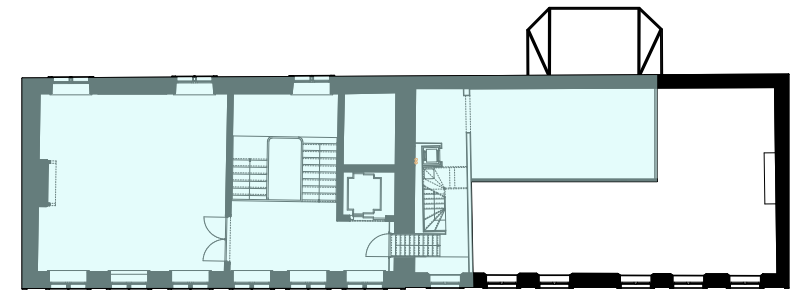
-1
261,00 m²



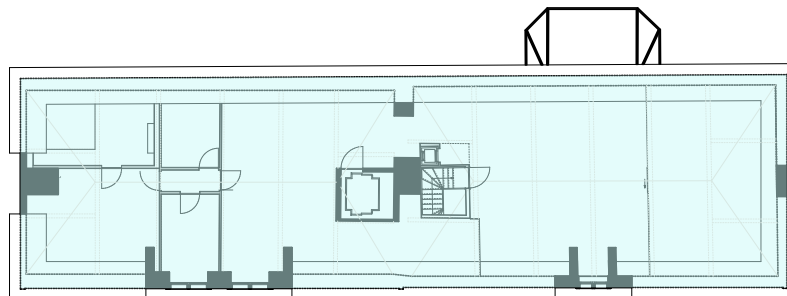
00
282,03 m²



01
203,32 m²



02
189,48 m²



03
267,97 m²

TOTAAL BRUTO
1.203,79 m²

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

De erfgoedwaarden hebben voornamelijk betrekking tot het exterieur (voorgevel met schrijnwerk) van de gebouwen omwille van de beperkt aanwezige oorspronkelijke elementen in het interieur. Doorheen de jaren kregen beide gebouwen verschillende uitéénlopende functies toegekend die gepaard gingen met de **herindeling van het interieur en grondige renovatiewerken**. Hierbij is een **groot deel van de oorspronkelijke elementen verloren gegaan**. Als gevolg hiervan (i.g.v de Ciperage) is de oorspronkelijke functie als gevangenis niet meer afleesbaar in het interieur.

De **waardevolle elementen** die bewaard bleven in beide gebouwen zijn de **schouwen, de binnenluiken, het plafond met pleisterwerk en/of lijstwerk, de rondboogvormige nis met zuilen en de houten moerbalken**. In het Parochiehuis vinden we deze elementen terug op één **kruisgewelf in de kelderverdieping** (decoratief pleisterwerk) en in de twee, boven elkaar gesitueerde, ruimtes tegenaan de zijgevel van het gebouw (schouw, plafond met lijstwerk, rondboogvormige nis met zuilen en moerbalken), als ook de traphal op de tweede verdieping (moerbalken).

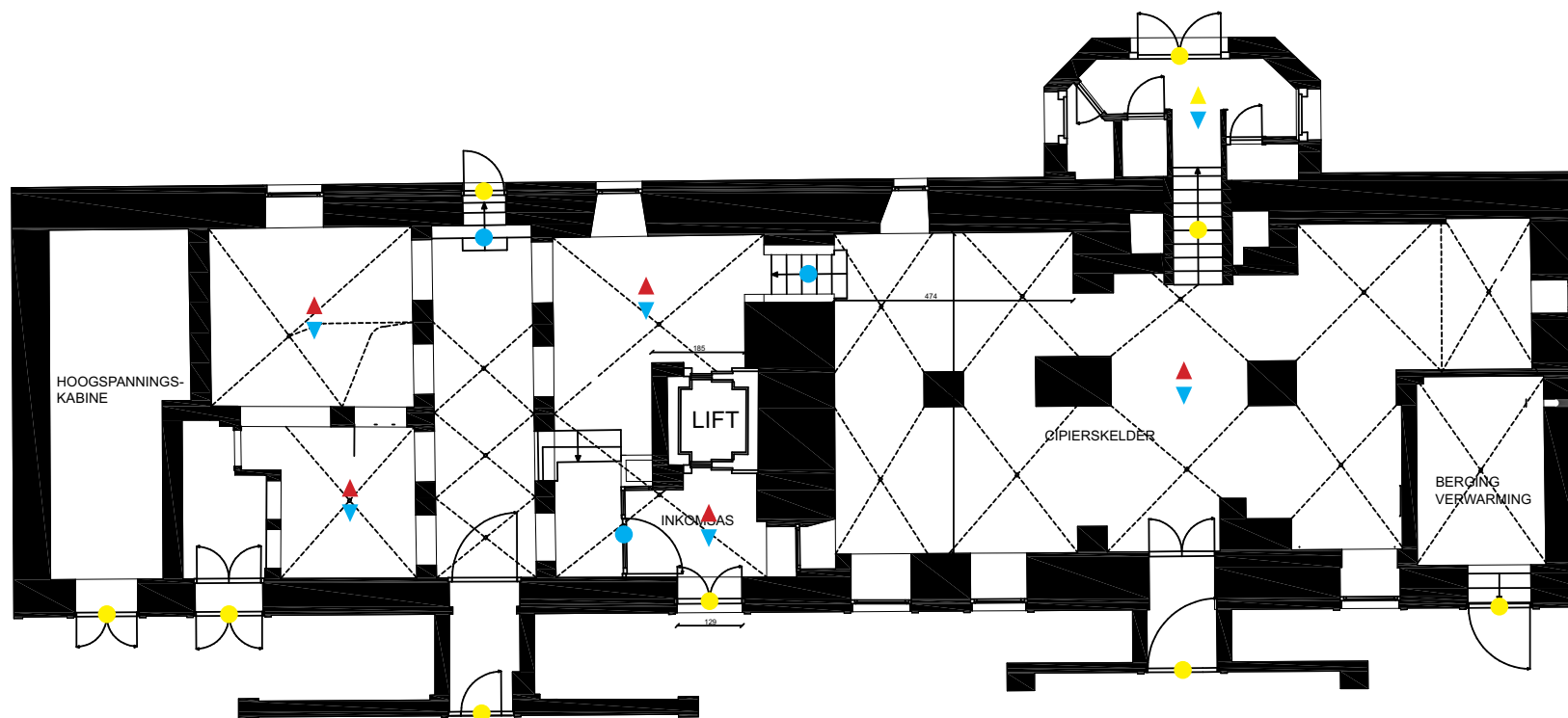
Andere waardevolle elementen die bewaard bleven zijn de twee de traphallen en de dakstructuur. Zowel de Ciperage als het Parochiehuis heeft een grote traphal, waarbij die van de Ciperage is gevestigd in een uitbouw tegenaan de achtergevel. De houten trapconstructies in de traphal bevinden zich in een zeer goede staat. De **dakstructuur op de zolderverdieping is oorspronkelijk** en bevindt zich in een redelijk goede staat. De zolderverdieping boven de Ciperage is één grote ruimte, in tegenstelling tot deze boven het Parochiehuis die is opgedeeld in verschillende kleine ruimtes. Al deze oorspronkelijke elementen zijn zeer waardevol.

© ERFGOED EN VISIE - "BEKNOPTTE DIAGNOSE + RAMING CIPERAGE EN PROCHIEHUIS", 2023.

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

verdieping -1



LEGENDE

- hoge erfgoedwaarde
- positieve erfgoedwaarde > ingrepen uit 19e en begin 20e eeuw
- negatieve erfgoedwaarde
- indifferente erfgoedwaarde
- △ plafond
- ▽ vloer
- binnendeuren, schouwen,...

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS
gelijkvloers 00



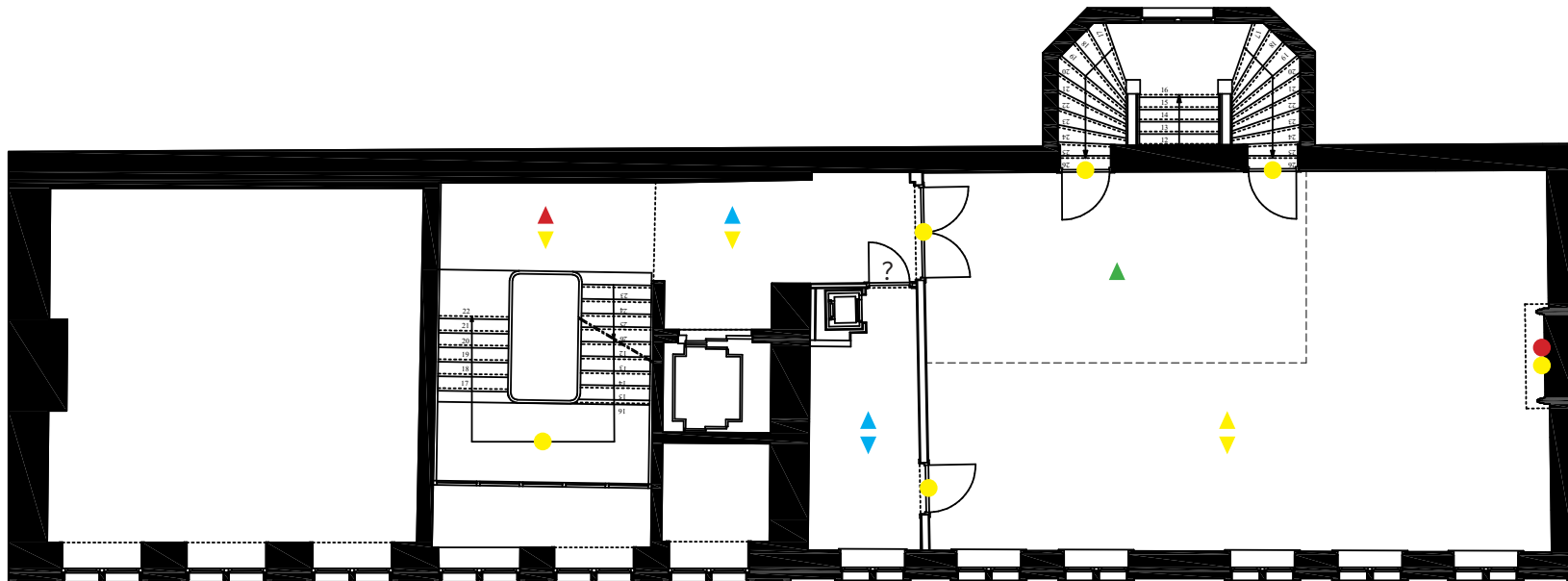
LEGENDE

- ▲ hoge erfgoedwaarde
- ▲ positieve erfgoedwaarde > ingrepen uit 19e en begin 20e eeuw
- ▲ negatieve erfgoedwaarde
- ▲ indifferente erfgoedwaarde
- △ plafond
- ▽ vloer
- binnendeuren, schouwen,...

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

verdieping 01

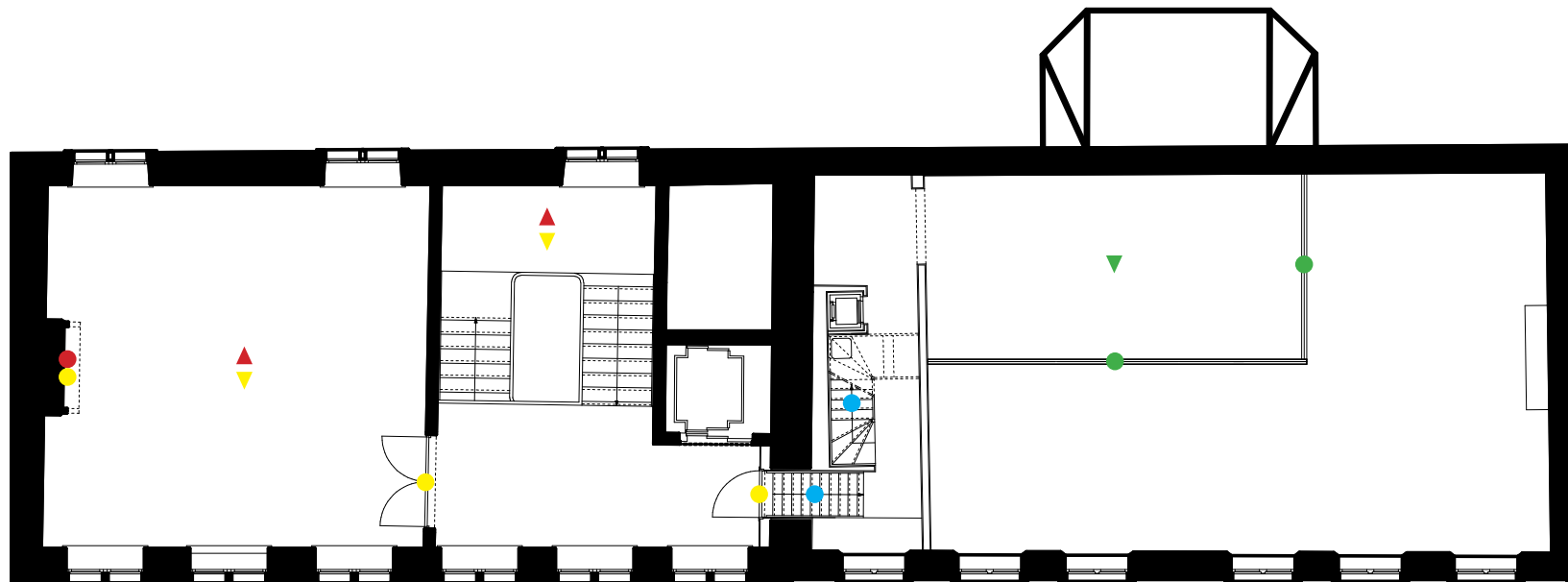


LEGENDE

- hoge erfgoedwaarde
- ▲ positieve erfgoedwaarde > ingrepen uit 19e en begin 20e eeuw
- ▼ negatieve erfgoedwaarde
- ◆ indifferente erfgoedwaarde
- △ plafond
- ▽ vloer
- binnendeuren, schouwen...

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS
verdieping 02



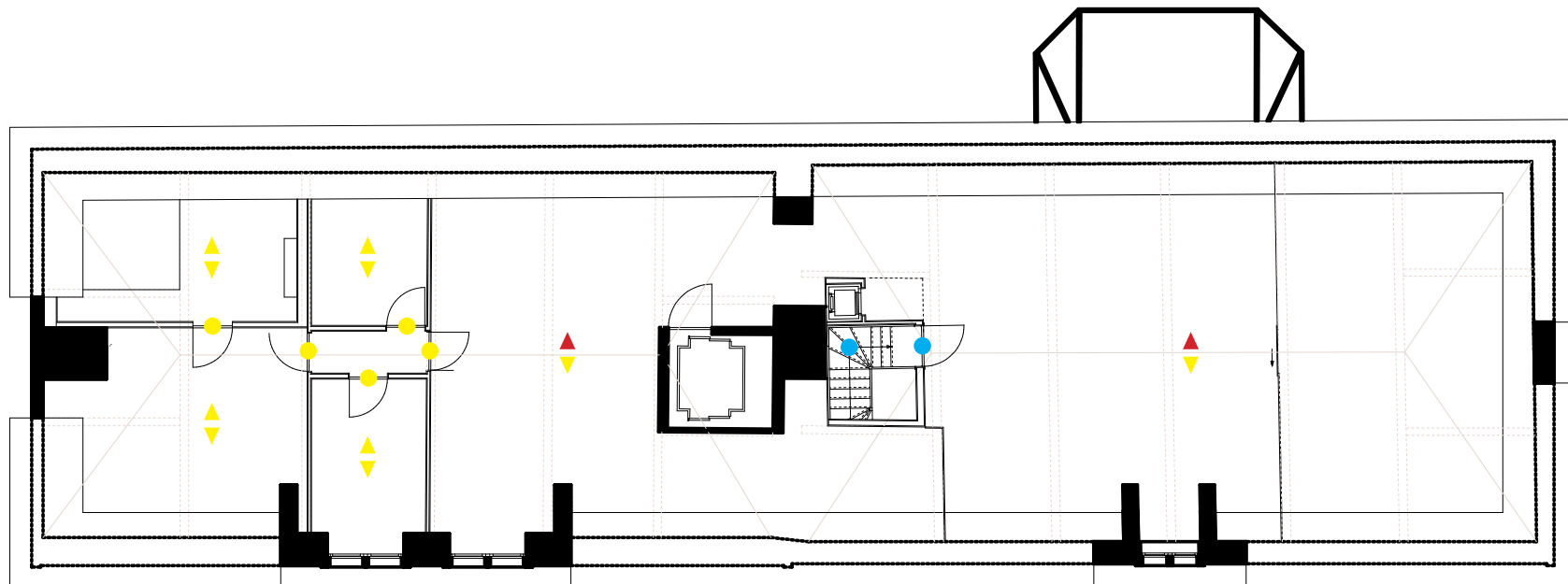
LEGENDE

- hoge erfgoedwaarde
- positieve erfgoedwaarde > ingrepen uit 19e en begin 20e eeuw
- negatieve erfgoedwaarde
- indifferente erfgoedwaarde
- △ plafond
- ▽ vloer
- binnendeuren, schouwen,...

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

verdieping 03



LEGENDE

- hoge erfgoedwaarde
- ▲ positieve erfgoedwaarde > ingrepen uit 19e en begin 20e eeuw
- ▼ negatieve erfgoedwaarde
- indifferente erfgoedwaarde
- △ plafond
- ▽ vloer
- binnendeuren, schouwen,...

2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

westgevel



*ingrepen uit 19e en begin 20e eeuw

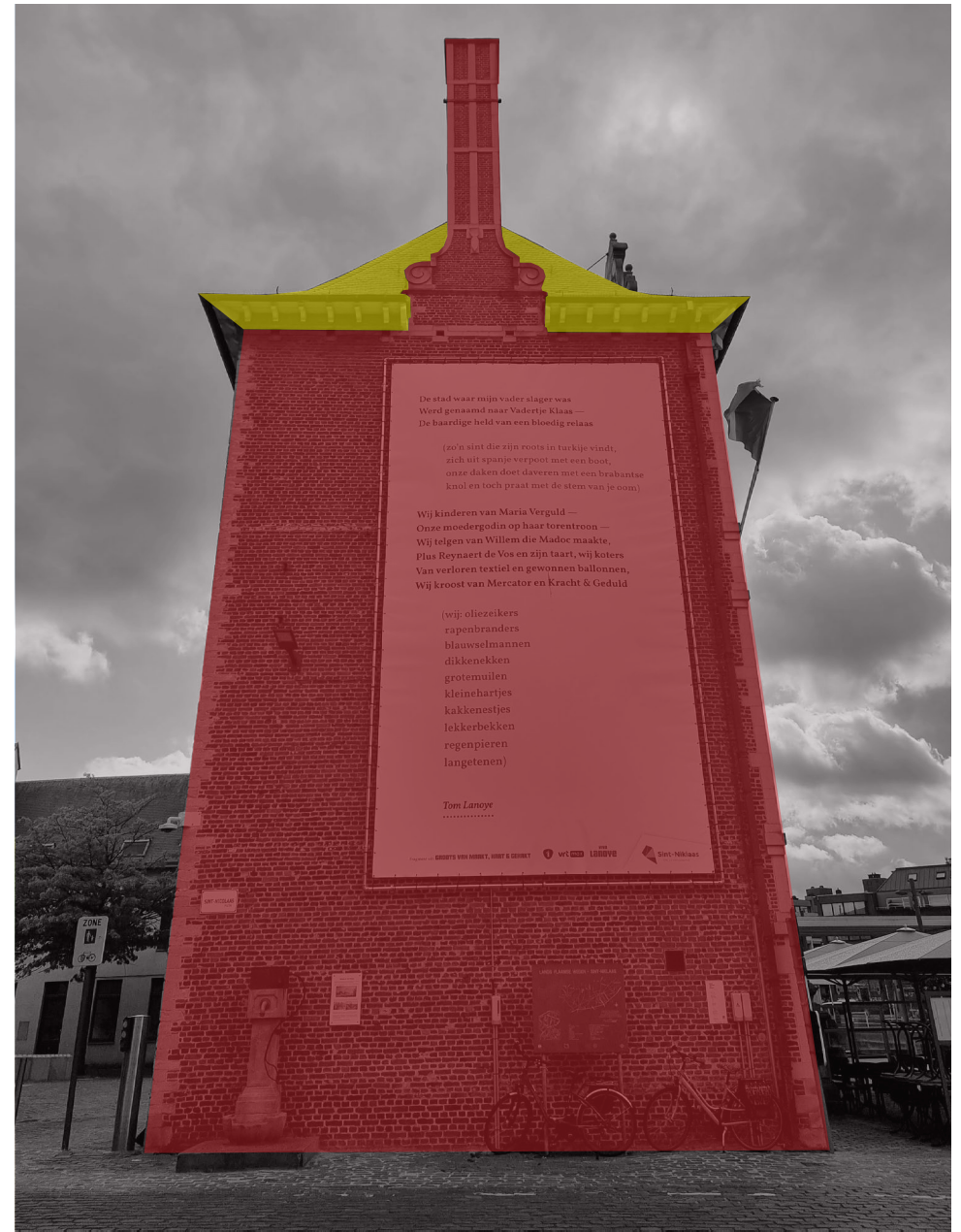
2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

zuidgevel



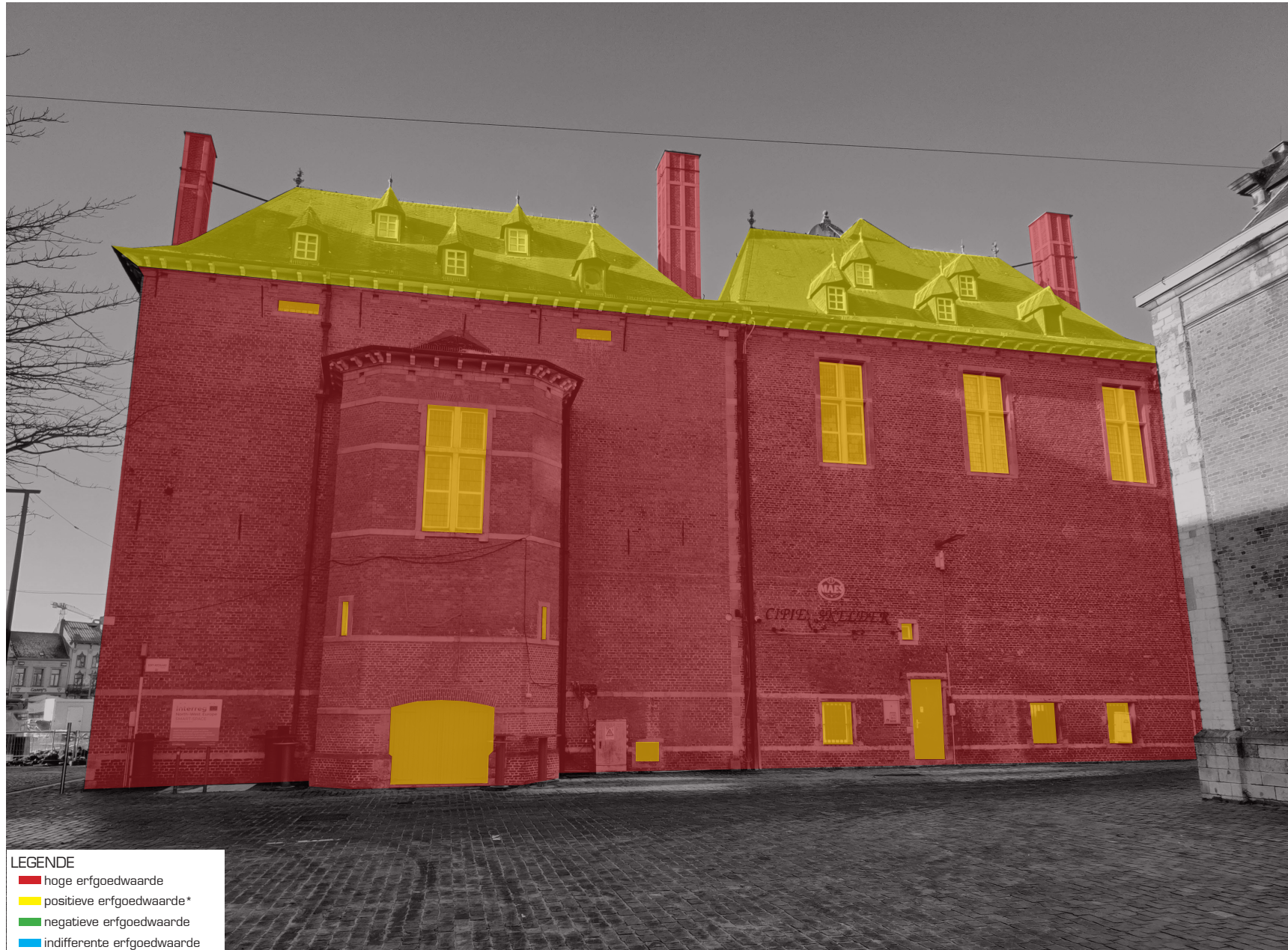
noordgevel



2.01.2 GEBOUW | PLANNEN ERFGOEDWAARDEN

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

oostgevel



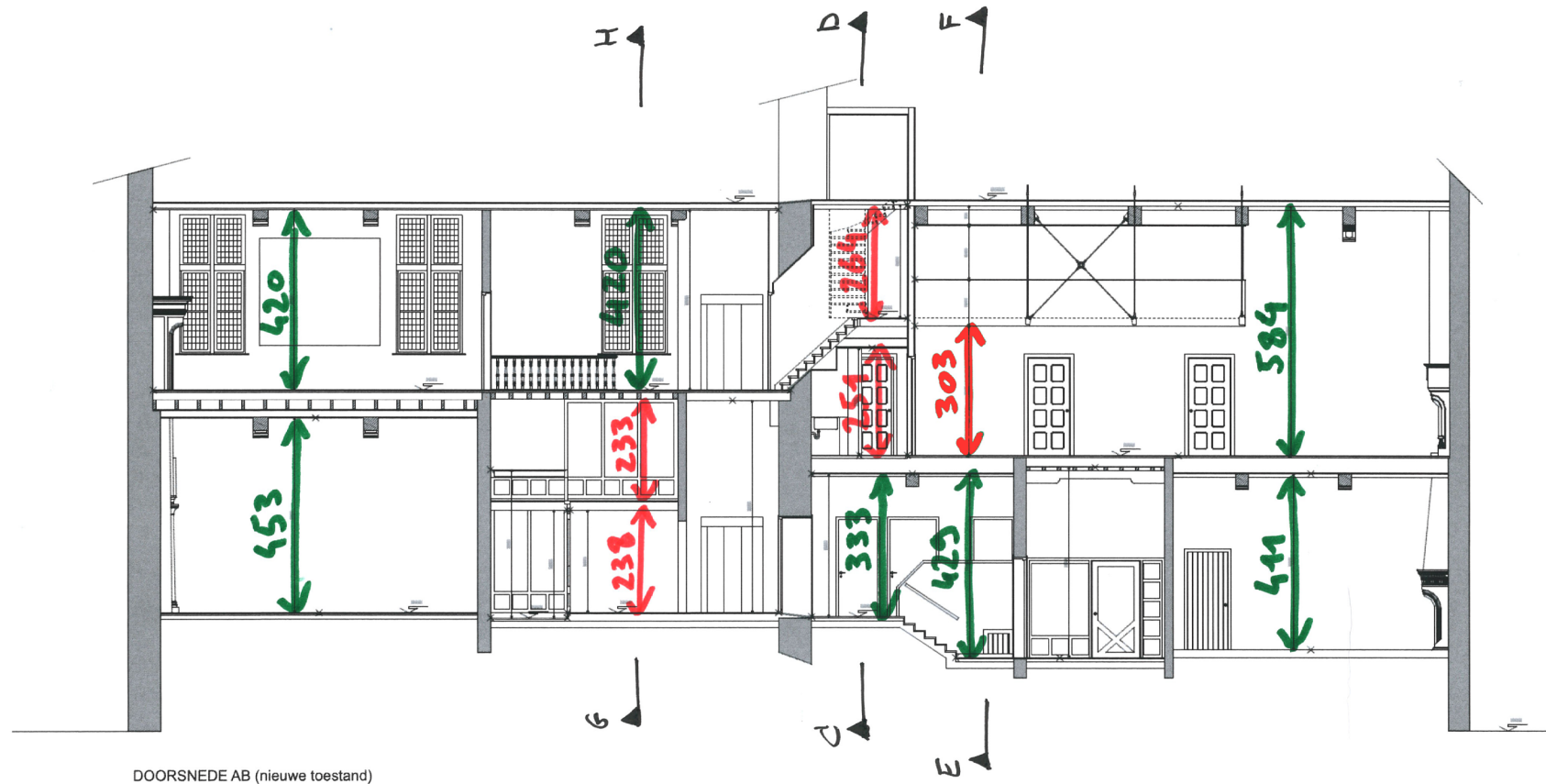
2.01.3 GEBOUW | ERGONOMIE

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

De meeste ruimtes in het gebouw zijn ruim en hoog, met uitzondering van enkele delen in de trappenhallen. Door de toevoeging van de vergaderzaal ging het originele hoogtegevoel verloren in de zaal op de eerste verdieping, het verwijderen ervan wordt aanbevolen. De **ergonomie van de zolder** biedt weinig marge om vloerpakketten op te hogen.

2.01.3 GEBOUW | ERGONOMIE

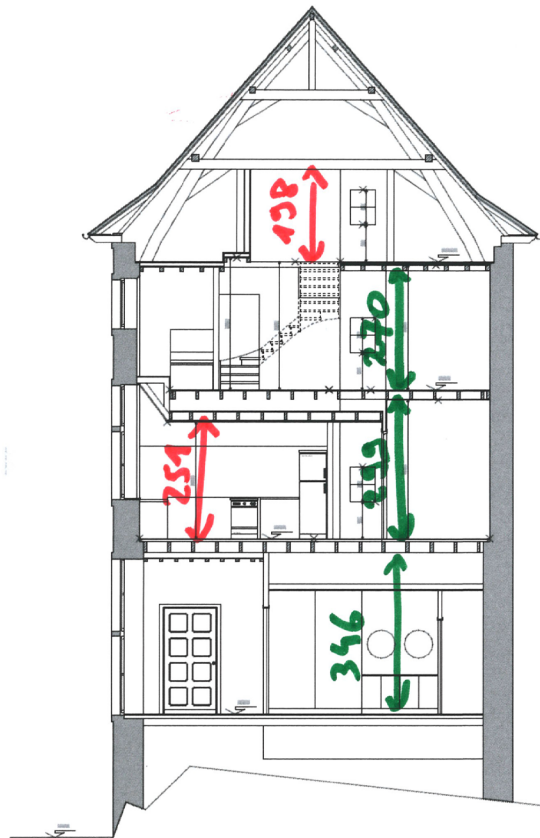
CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS



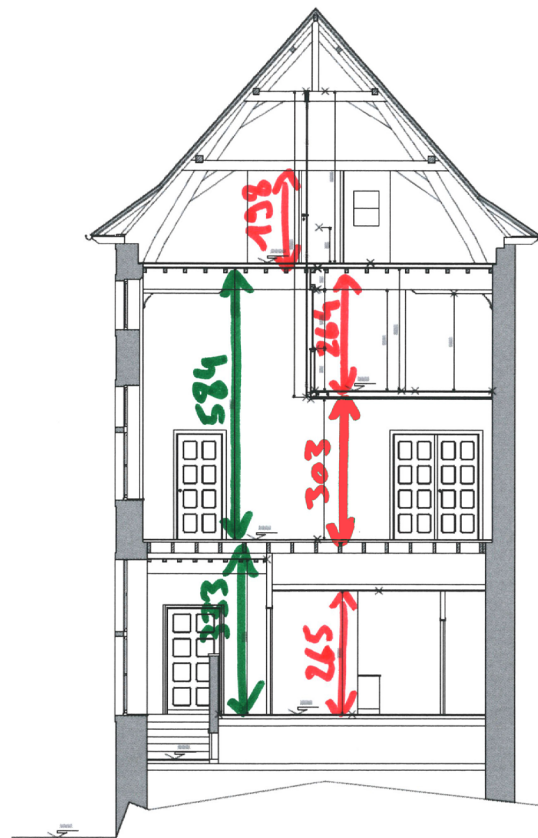
DOORSNEDE AB (nieuwe toestand)

2.01.3 GEBOUW | ERGONOMIE

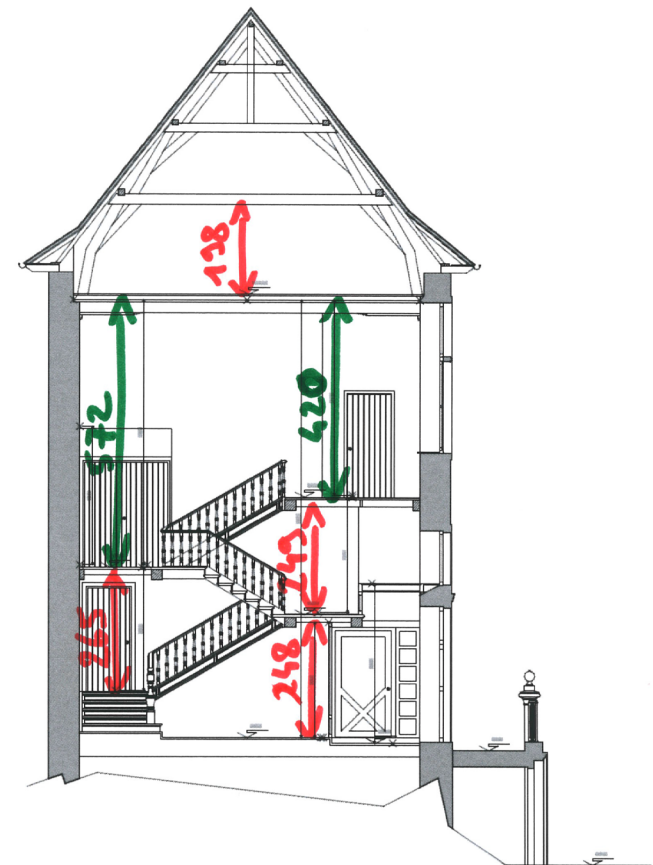
CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS



DOORSNEDE CD (nieuwe toestand)



DOORSNEDE EF (nieuwe toestand)



DOORSNEDE GH (nieuwe toestand)

2.02 GEBRUIKER

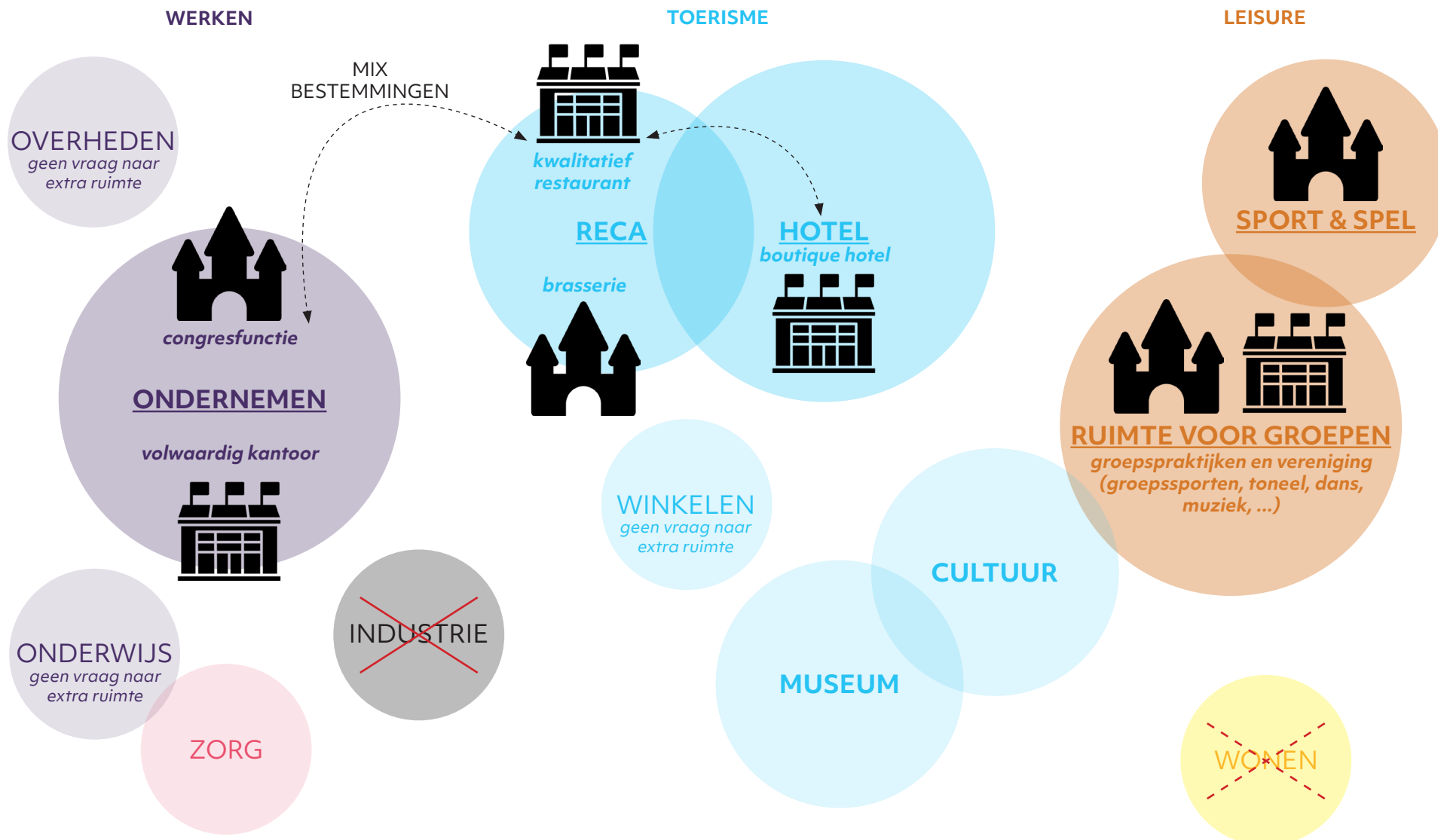
De juiste gebruiker matchen met het juiste gebouw. De functie moet zich kunnen inpassen, we spreken van gebouwenfluisteren. We stellen per gebouw 3 scenario's voor met hun pro en contra.

2.02.1 GEBRUIKER | FUNCTIEONDERZOEK

In het functieonderzoek worden dezelfde kleurcodes gehanteerd zoals geïntroduceerd in traject 1 bij de analyse van de omgeving. De functies worden geclusterd in drie hoofdgroepen: **werken, toerisme en leisure**.

2.02.1 GEBRUIKER | FUNCTIEONDERZOEK

Er is potentieel voor een **gemengde invulling** en indien mogelijk is er een voorkeur voor een **samenwerkend gebruik van beide gebouwen** (zie herbestemmingsonderzoek kasteel Walburg). Beide sites zullen alvast **publieke functies** vervullen. Dit is een uitdrukkelijk uitgangspunt van het stadsbestuur.



2.02.2 GEBRUIKER | VOORSTEL SCENARIO'S

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

Voor de Cipierage wordt voorgesteld om er een **kwalitatief restaurant en/ of andere reca met terras** te realiseren, **gecombineerd met een hotelfunctie (scenario 1)**. Daarnaast zijn ook een invulling als **kantoorruimtes (scenario 2)** of een **culturele organisatie** (vb. een muziekschool) denkbaar (**scenario 3**). Het is daarbij telkens de moeite waard om de mogelijkheid van een aparte inkom te onderzoeken.

Andere scenario's zijn uiteraard ook mogelijk, maar worden hier niet verder onderzocht.

2.02.2 GEBRUIKER | VOORSTEL SCENARIO'S

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

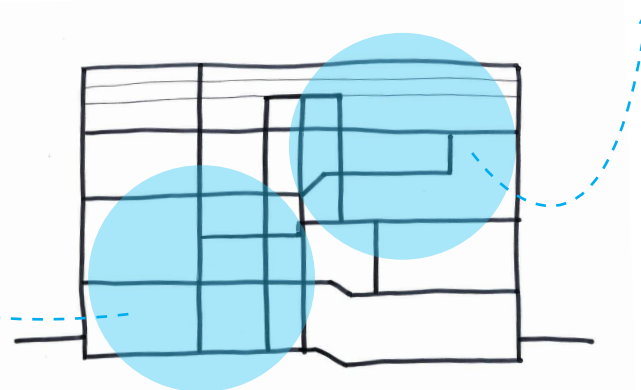
SCENARIO 1 - RESTAURANT + BOUTIQUE HOTEL



kwalitatief restaurant



boutique hotel



AANNAMES

- zo weinig mogelijk ingrepen
- verbeteren circulatie
- verbeteren daglicht (enkel in zolderverdieping)
- brandnorm: opdeelbaar in compartimenten
- toegankelijkheid: nieuwe lift en hellingen

PRO

- + samenwerking tussen hotel en restaurant
- + samenwerking met congresfunctie (kasteel)
- + gebruik van terras (vernieuwing Grote Markt)

CONTRA

- ingreep: extra vloer
- ingreep: nieuwe toegang

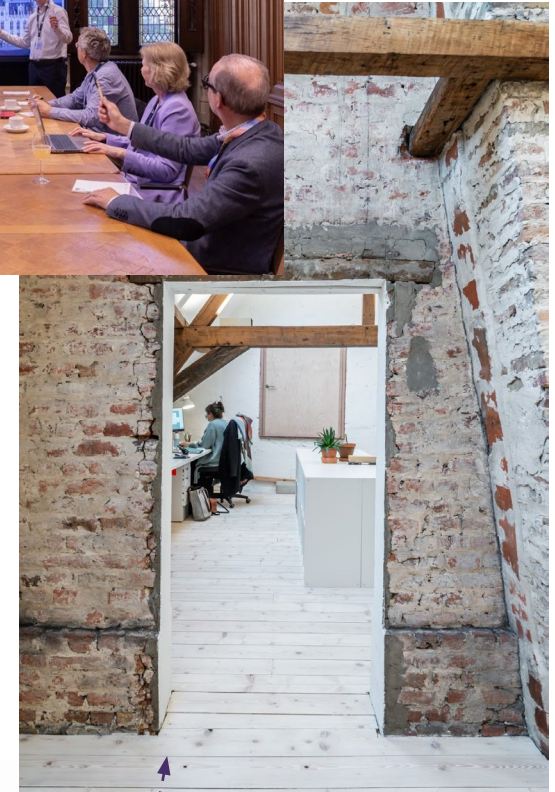
2.02.2 GEBRUIKER | VOORSTEL SCENARIO'S

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

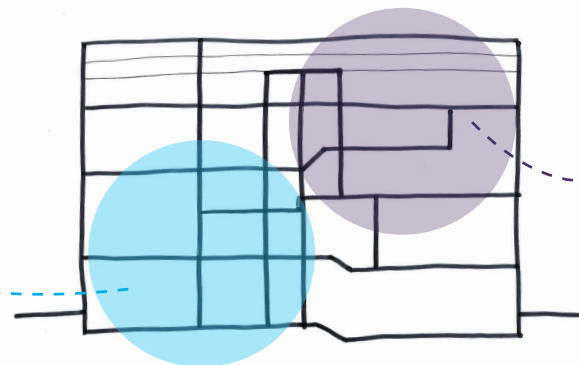
SCENARIO 1 - RESTAURANT + KANTOOR



kwalitatief restaurant



kantoor met allure



AANNAMES

- zo weinig mogelijk ingrepen
- verbeteren circulatie
- verbeteren daglicht (enkel in zolderverdieping)
- brandnorm: opdeelbaar in compartimenten
- toegankelijkheid: nieuwe lift en hellingen

PRO

- + goede bereikbaarheid kantoor (auto)
- + uitstraling gebouw
- + 'office by day, restaurant by night'

CONTRA

- ingreep: gescheiden inkom?

2.02.2 GEBRUIKER | VOORSTEL SCENARIO'S

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

SCENARIO 3 - RESTAURANT + CULTUURVERENIGING



kwalitatief restaurant

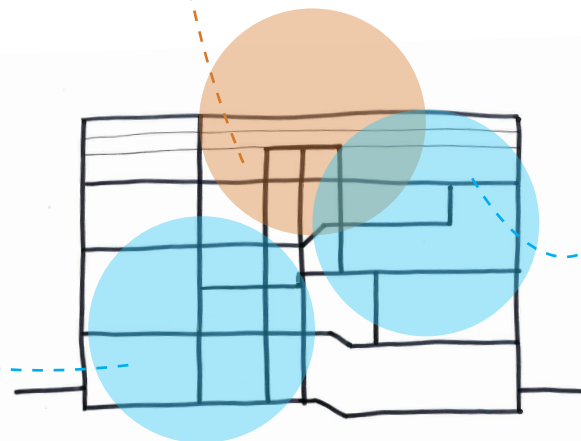
- + gebruik van terras (vernieuwing Grote Markt)
- positie keuken te evalueren



culturele organisatie (vb. muziekschool)



OPTIE: museum en belevingscentrum



AANNAMES

- zo weinig mogelijk ingrepen
- verbeteren circulatie
- verbeteren daglicht (enkel in zolderverdieping)
- brandnorm: opdeelbaar in compartimenten
- toegankelijkheid: nieuwe lift en hellingen

PRO

- + weinig ingrepen nodig!
- + reversibele invulling (box-in-box principe)
- + partnership met Sint-Niklaaskerk mogelijk?

CONTRA

- ingreep: gescheiden inkom?

2.02.2 GEBRUIKER | VOORSTEL SCENARIO'S

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

SCENARIO 4 - UW **EIGEN VOORSTEL** ALS TOEKOMSTIGE GEBRUIKER,
GETOETST AAN DE RANDVOORWAARDEN



Traject 3. Ontwerpend onderzoek

3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

Dit is de inhoudelijke en ontwerpende vertaalslag. Hier wordt een optimale invulling van de gebouwen aan de hand van de randvoorwaarden uit traject 1 en 2 in plan vertaald.

3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

In het kader van het ontwerpend onderzoek worden voor de Cipierage en het Parochiehuis verschillende ingrepen voorgesteld. De huidige liftschacht kan behouden blijven, maar zal moeten worden uitgerust met een **nieuwe lift** die voldoet aan de geldende toegankelijkheidsnormen (rolstoellift type 2). Een **nieuwe inkom aan het Sint-Nicolaasplein** wordt voorzien en er kan onderzocht op welke manier deze visueel geaccentueerd kan worden. Een **nieuwe volwaardige trap naar de zolderverdieping** wordt voorzien in het verlengde van de bestaande monumentale houten trap, terwijl de **trappen zonder erfgoedwaarde worden verwijderd (in elk scenario)**.

SCENARIO 1/2/3 - RECA

In elk scenario wordt in de **plint** (kelder- en gelijkvloerse verdieping, oftewel respectievelijk maaiveldniveau en bel-étage) een horecafunctie voorzien. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een **kwalitatief restaurant op het gelijkvloers en een laagdrempeligere variant in de kelderverdieping**. Het kwalitatief restaurant richt zich op de hoogwaardige beleving binnenin, met gebruik van de dubbele hoge salons. De laagdrempelige horecazaak profiteert maximaal van de **ruime terrassen** aan zowel de zijde van de Grote Markt als het Sint-Nicolaasplein.

Voor een efficiënte bediening verhuist de keuken naar het gelijkvloers, waar op de huidige locatie van het sanitair een **industriële keuken** wordt voorzien. Het **sanitair wordt ondergebracht in de kelderverdieping** en is eventueel bruikbaar voor zowel restaurant als café. Er wordt een volwaardig gescheiden sanitair en een mindervalidentoilet voorzien.

Hoewel de lift reeds de kelderverdieping ontsluit, ontbreekt een binnentrap. Momenteel is de toegang enkel via het exterieur mogelijk. Daarom wordt een **bijkomende trap** voorgesteld om de circulatie te optimaliseren. Ook de toegankelijkheid wordt aangepakt: aanpassingen (hellingen) in de kelder van de Cipierage/Parochiehuis zorgen ervoor dat de volledige kelderverdieping toegankelijk wordt. Aan de zijde van het Sint-Nicolaasplein wordt een raamopening vergroot tot een **bijkomende inkom met aangepaste helling**. Het bestaande groene deurtje blijft behouden en fungeert als toegang voor leveringen.

Op het gelijkvloers wordt de lift langs beide zijdes opengewerkt, waardoor een **snelle leveringsroute** ontstaat vanaf het Sint-Nicolaasplein tot aan de keuken, zonder de onthaalzone te storen. De horecazaak in de kelder krijgt een bijkomende toegang via de poort aan het Sint-Nicolaasplein (inclusief eigen sanitair) en behoudt de huidige ingang aan de Grote Markt. Zo zijn er **aan beide zijden op maaiveldniveau twee toegangen** aanwezig.

3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 1 - BOUTIQUE HOTEL

In dit scenario krijgt de Cipierage/Parochiehuys een invulling als boutiquehotel, met **ruime kamers voorzien van eigen sanitair**. Op de eerste verdieping kunnen drie hotelkamers worden gerealiseerd. Het ontwerp voorziet de kamers langs de zijde van de Grote Markt, waardoor deze maximaal van daglicht profiteren. **De circulatie wordt achteraan tegen de blinde gevel georganiseerd, zodat ingrepen voor daglichttoetreding vermeden worden.**

Een **bijkomende vloer** wordt geplaatst in de bijna zes meter hoge zaal, waardoor de tweede verdieping wordt uitgebreid. Zo kunnen er op deze verdieping vijf kamers ingericht worden. Een **nieuwe trap aan de achtergevel**, in het verlengde van de bestaande trappenkoker, zorgt voor toegang tot dit niveau. De lift krijgt een bijkomende stop.

Op de zolderverdieping is plaats voor vier hotelkamers of suites, wat het totaal op **twalf kamers** brengt. De nieuwe trap aan de achterzijde bedient ook deze verdieping, waardoor op elk niveau **twee vluchtwegen** beschikbaar zijn in tegenovergestelde zones. Twee bijkomende **dakkapellen** zijn nodig om voldoende daglicht in de kamers te voorzien. Deze zijn geplaatst in harmonie met het ritme van de bestaande dakkapellen en in een sobere architectuurtaal.

De ruimtes naast de liftkoker zijn inzetbaar als (technische) berging. Het salon aan de rechterzijde van het gelijkvloers kan fungeren als **ontbijtzaal** voor het hotel. Er kan een perfecte **samenwerking tussen beide functies** plaatsvinden, maar dankzij de gescheiden toegangen en trappen kan de hotelfunctie ook onafhankelijk functioneren van het restaurant.

SCENARIO 2 - KANTOOR

In dit scenario krijgt de Cipierage/Parochiehuys een invulling als kantoorruimte, eerder gericht op representatieve kantoren dan op co-working of start-ups. **De kantoorruimtes zijn vrij in te delen**, maar er werd een suggestie ingetekend op plan met zowel open indelingen als afgesloten **boxen**. Het idee is dat alle ingrepen zodanig worden ontworpen dat ze nadien eenvoudig te verwijderen zijn. De ruimtes naast de liftkoker worden ingezet als bijkomend sanitair.

In tegenstelling tot het hotelconcept wordt in dit scenario **geen bijkomende vloer ingebracht**. Ook worden er **geen extra trappen** aan de achtergevel toegevoegd. Dankzij een doordachte inrichting kan de hoogte van de ruimtes optimaal benut worden, bijvoorbeeld door het dak van kantoorboxen als bijkomende werk- of vergaderruimte aan te wenden. Bij een gemiddelde van 10m² netto kantoorruimte per medewerker (ruim) is er plaats voor circa 38 personen. De noodzakelijke ingrepen voor een **gescheiden inkom voor de kantoorfunctie** moeten mee in rekening worden gebracht.

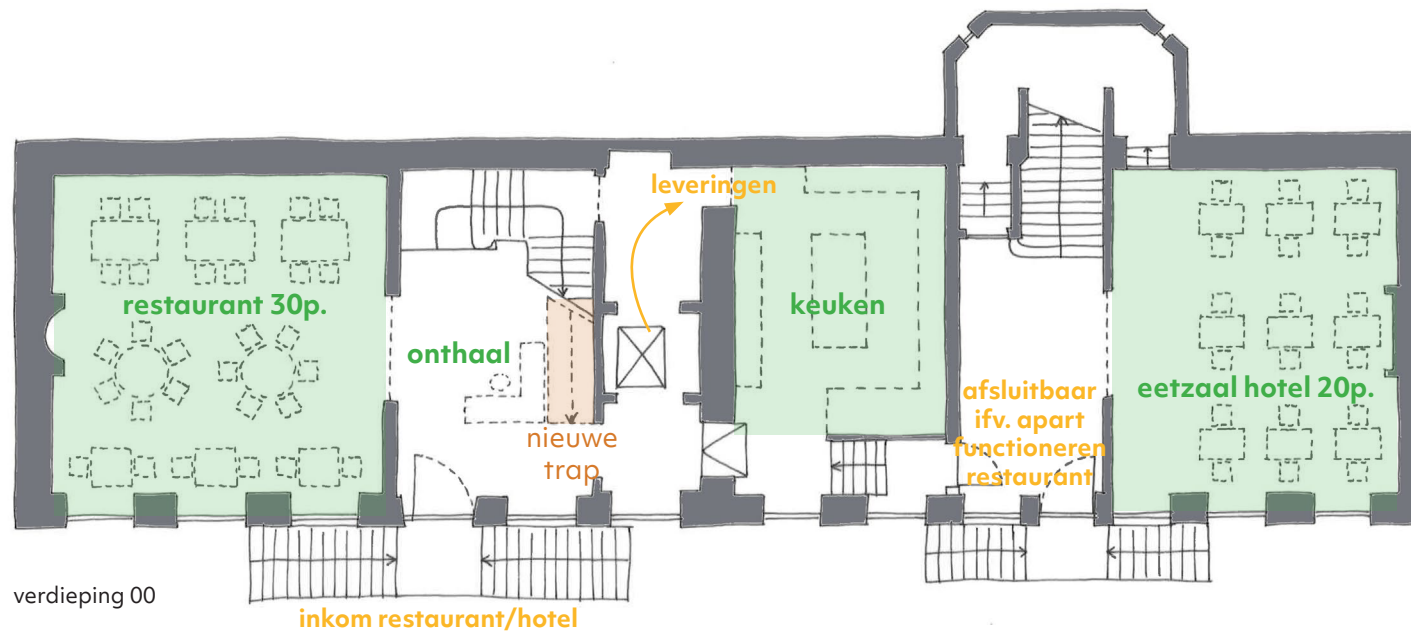
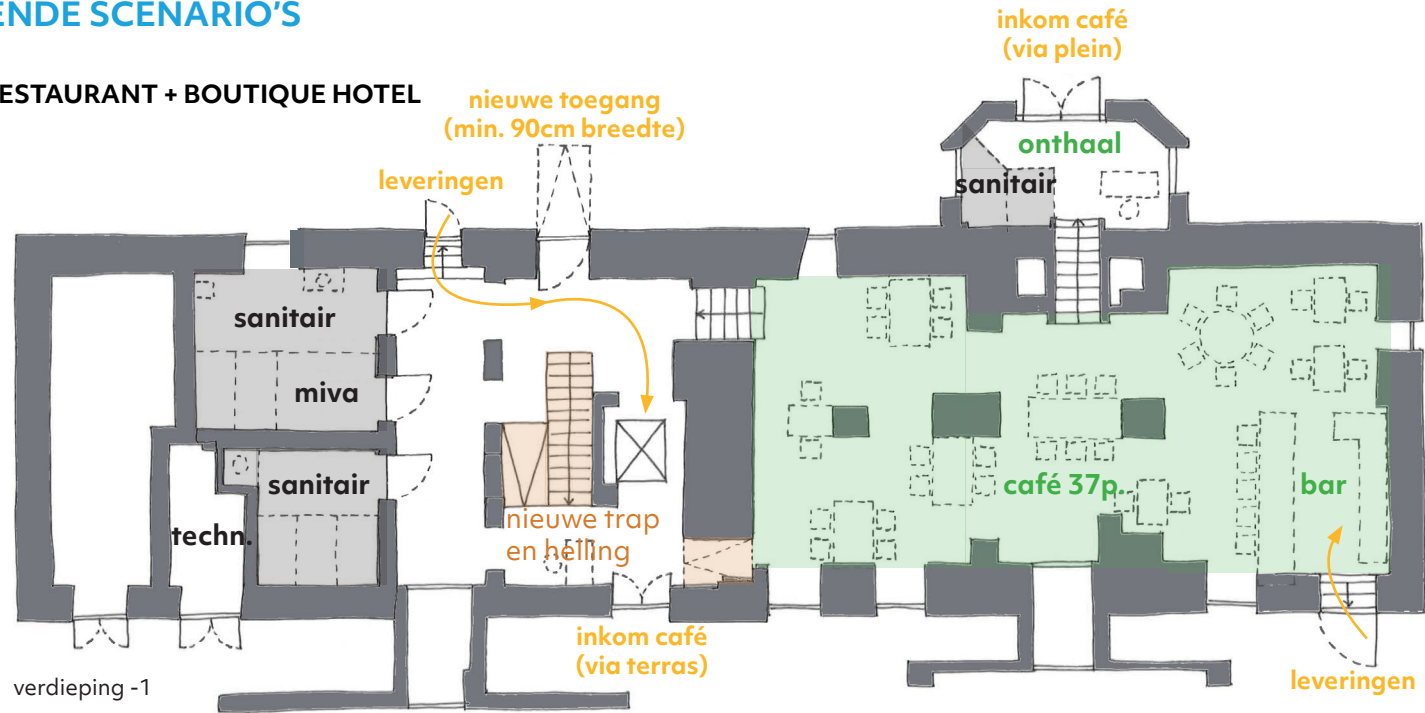
SCENARIO 3 - CULTUURVERENIGING

Dit scenario voorziet geen extra vloeren of trappen, en behoudt de **bestaande configuratie van de verdiepingen**. Bovendien is dit de enige optie waarbij geen bijkomende dakkapellen op de zolderverdieping worden voorgesteld. Een muziekschool fungeert als illustratief voorbeeld van een cultuurvereniging. Gezien de **akoestische vereisten** van dit soort functie, wordt aangeraden te werken volgens het **box-in-boxprincipe**. Er wordt een suggestie gedaan voor leslokalen, oefenruimtes en een opnamestudio, allen **reversibele ingrepen**.

De mogelijkheid tot **activering van de circulatieruimte** vormt een belangrijk aandachtspunt in dit scenario. Mogelijkheden omvatten bijvoorbeeld lockers, werkplekken, een kitchenette en zitruimte. Ook hier dienen de noodzakelijke aanpassingen voor een gescheiden inkom mee opgenomen te worden.

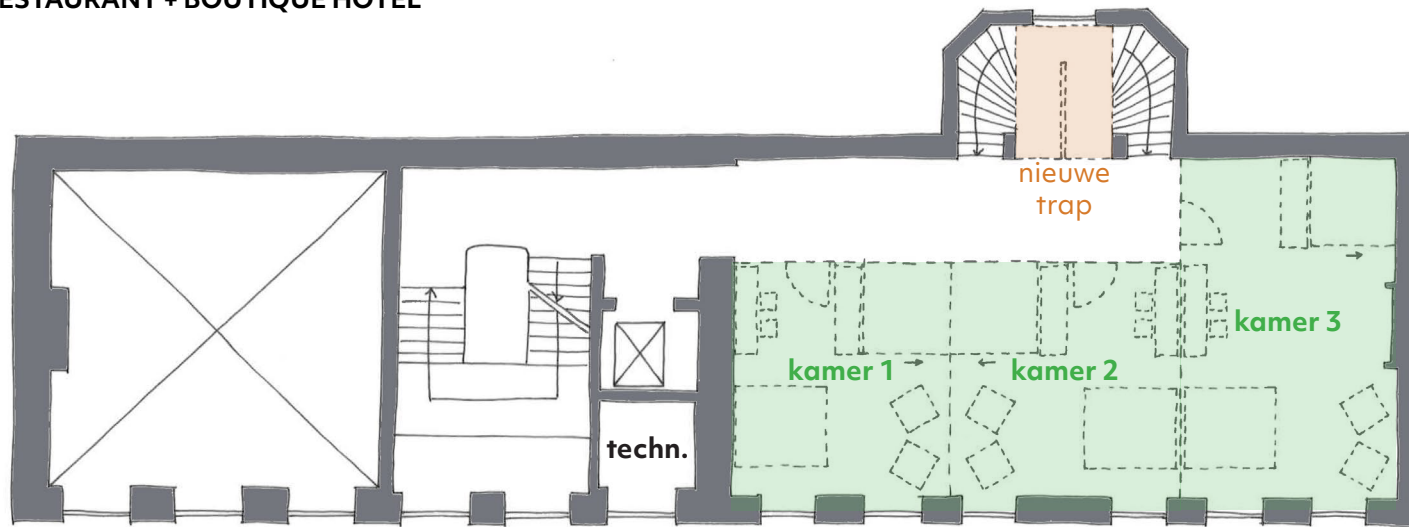
3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 1 - RESTAURANT + BOUTIQUE HOTEL

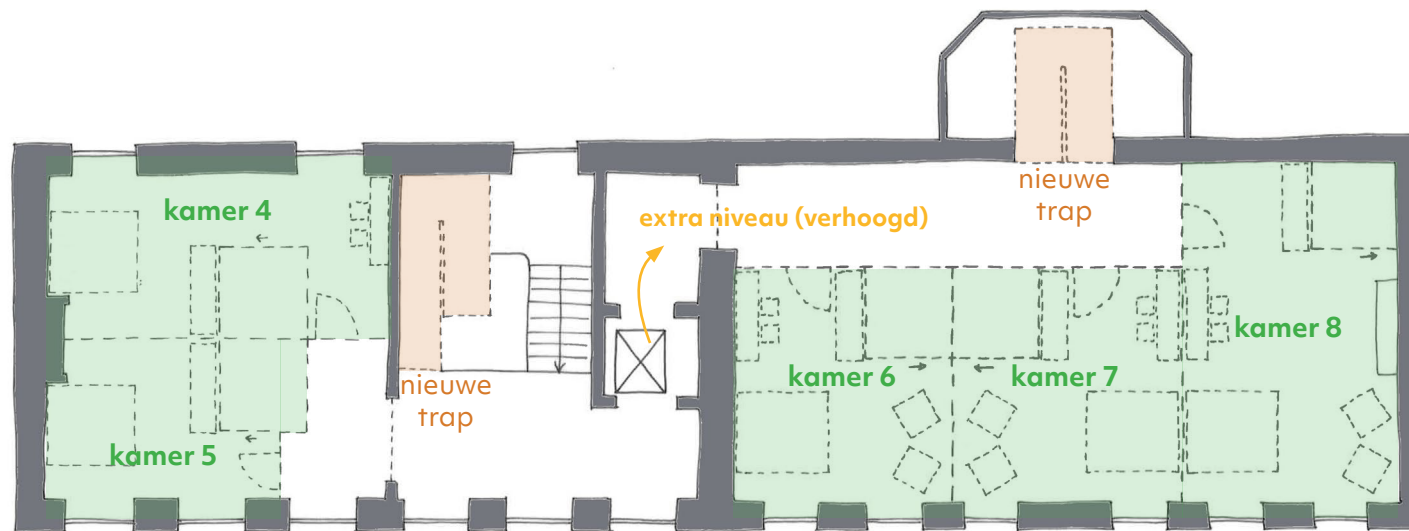


3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 1 - RESTAURANT + BOUTIQUE HOTEL



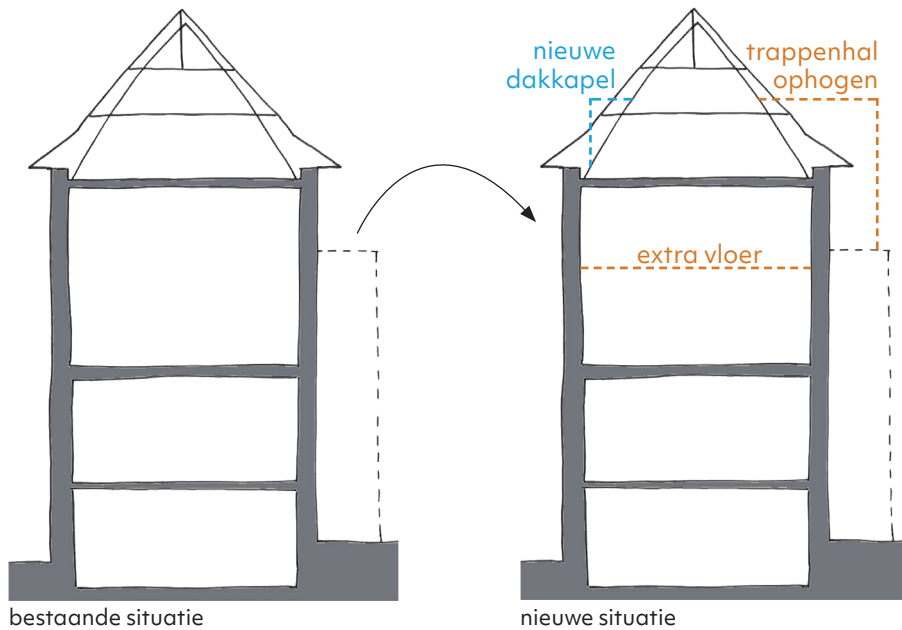
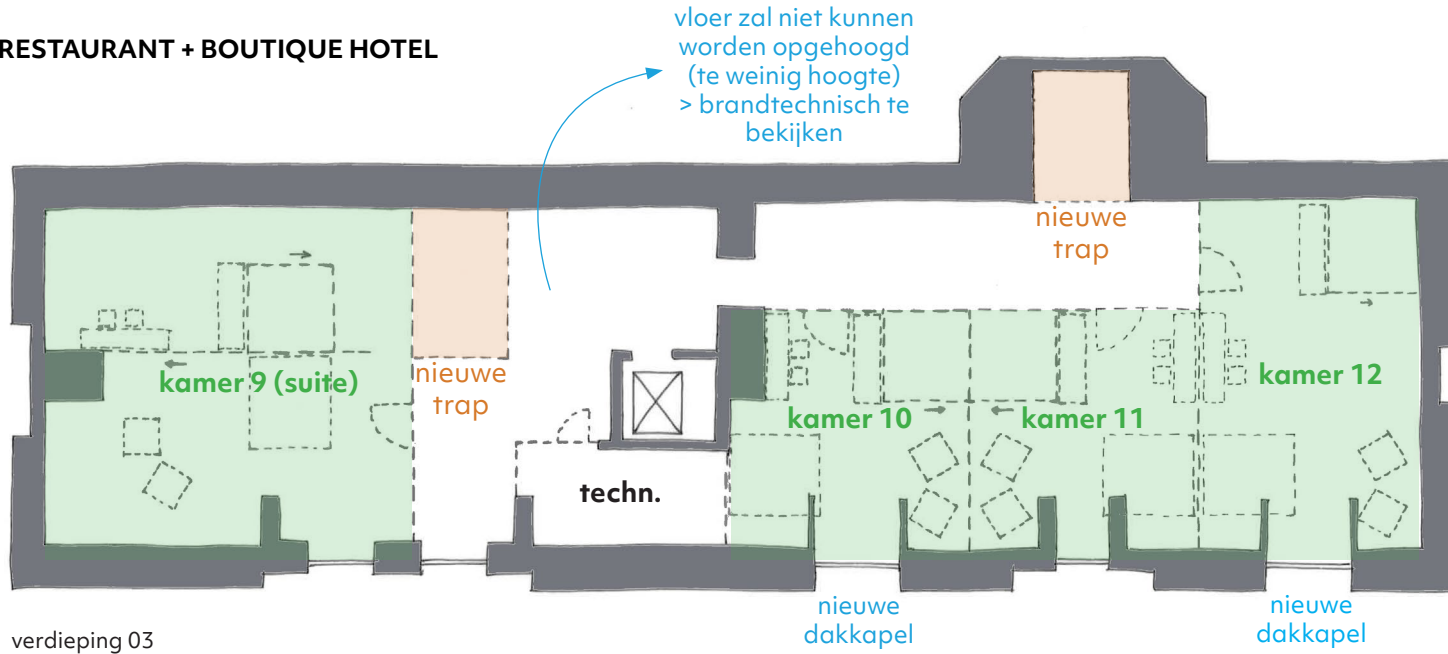
verdieping 01



verdieping 02

3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 1 - RESTAURANT + BOUTIQUE HOTEL



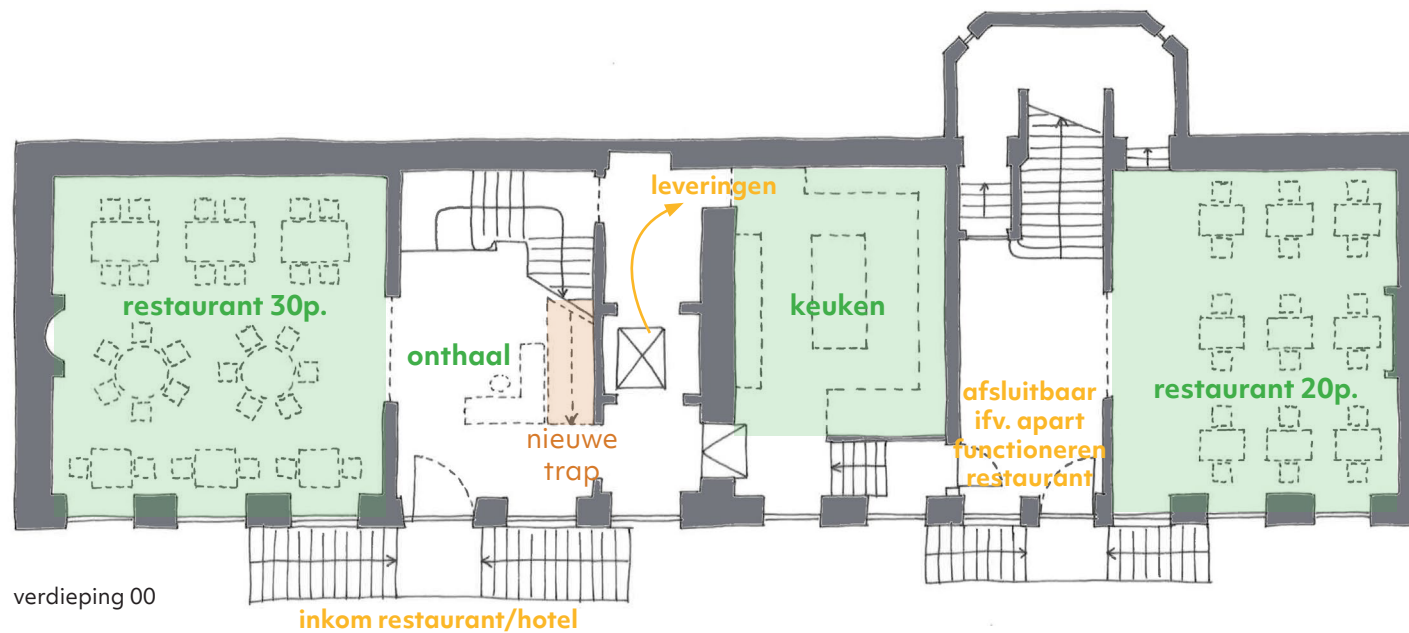
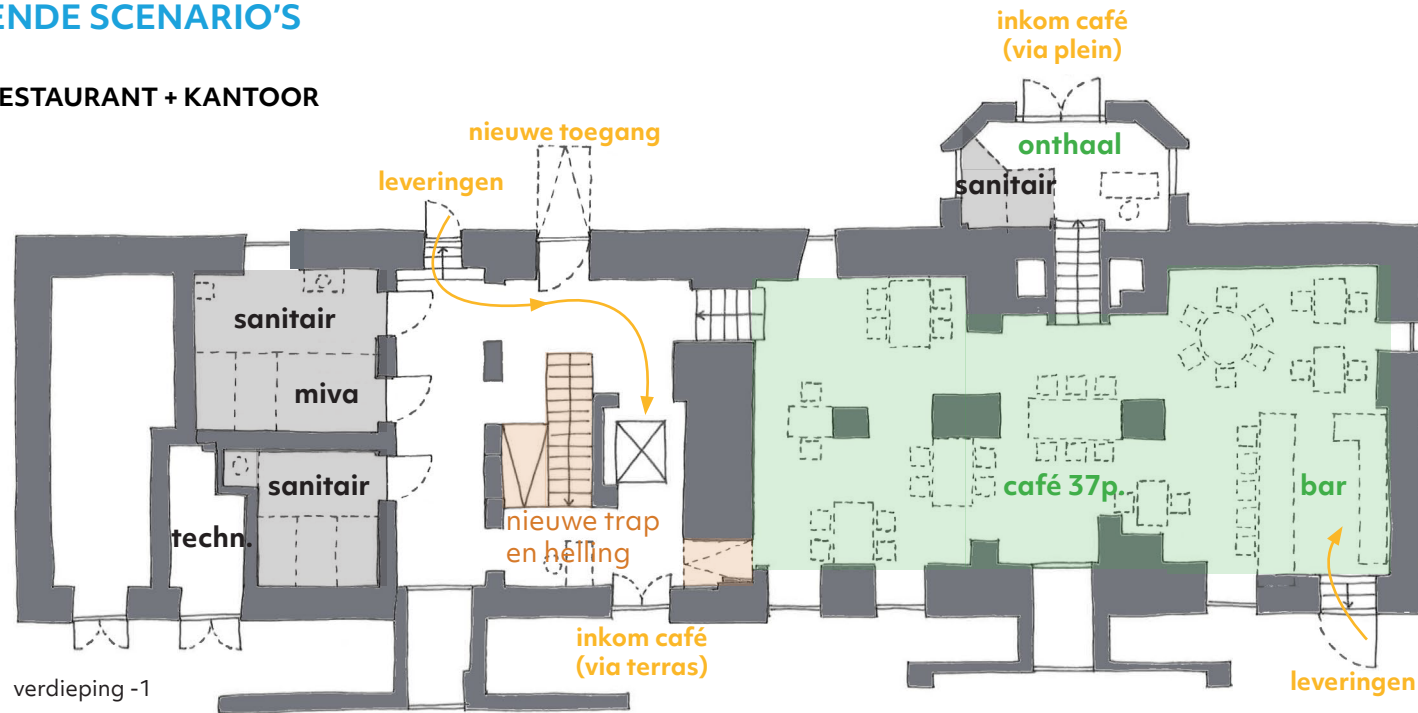
referentie lichte optopping
a2o architecten - Clarenhof Hasselt



referentie dakkapellen
boven: Salens Architecten - residentie Sint-Jan Brugge
onder: studiobont - een huis voor Zonnebeke

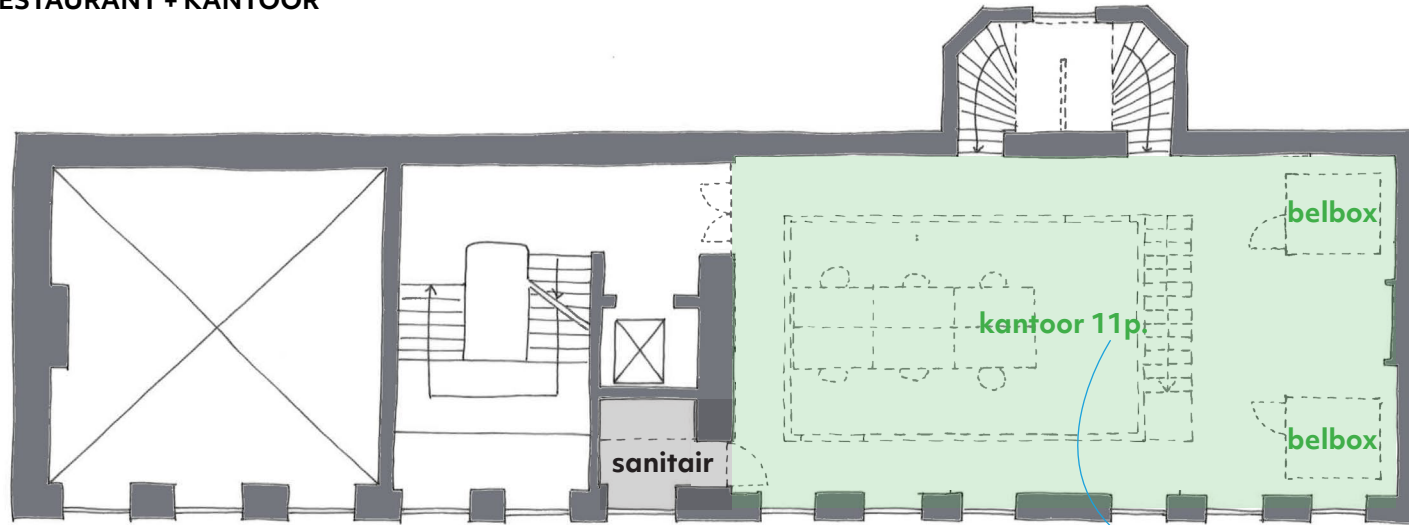
3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 2 - RESTAURANT + KANTOOR



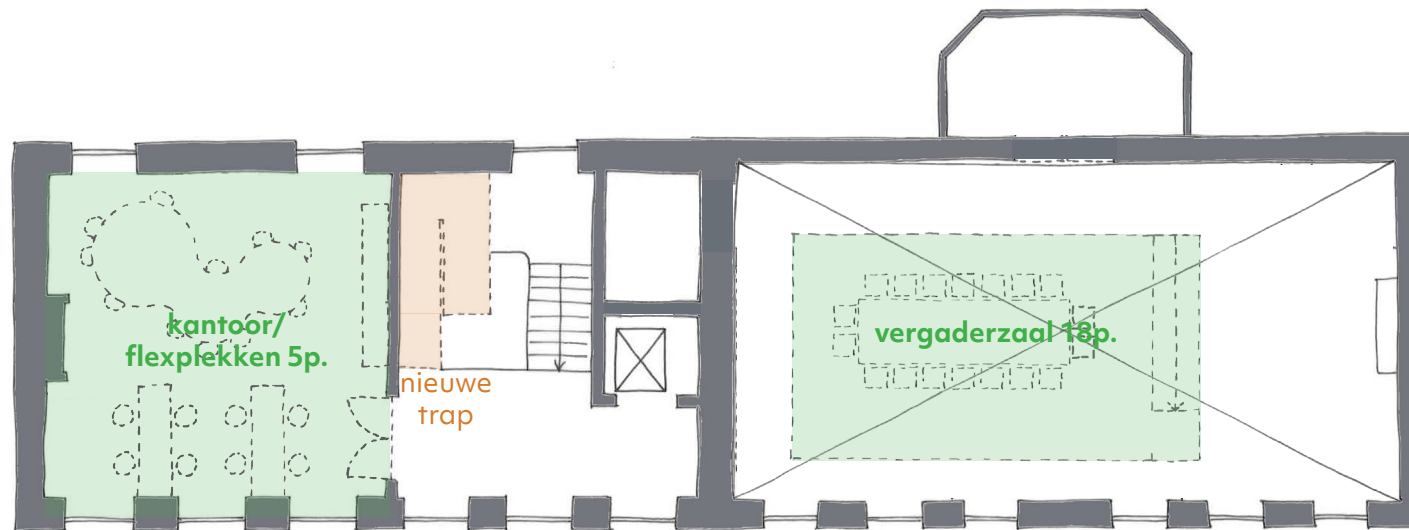
3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 2 - RESTAURANT + KANTOOR



verdieping 01

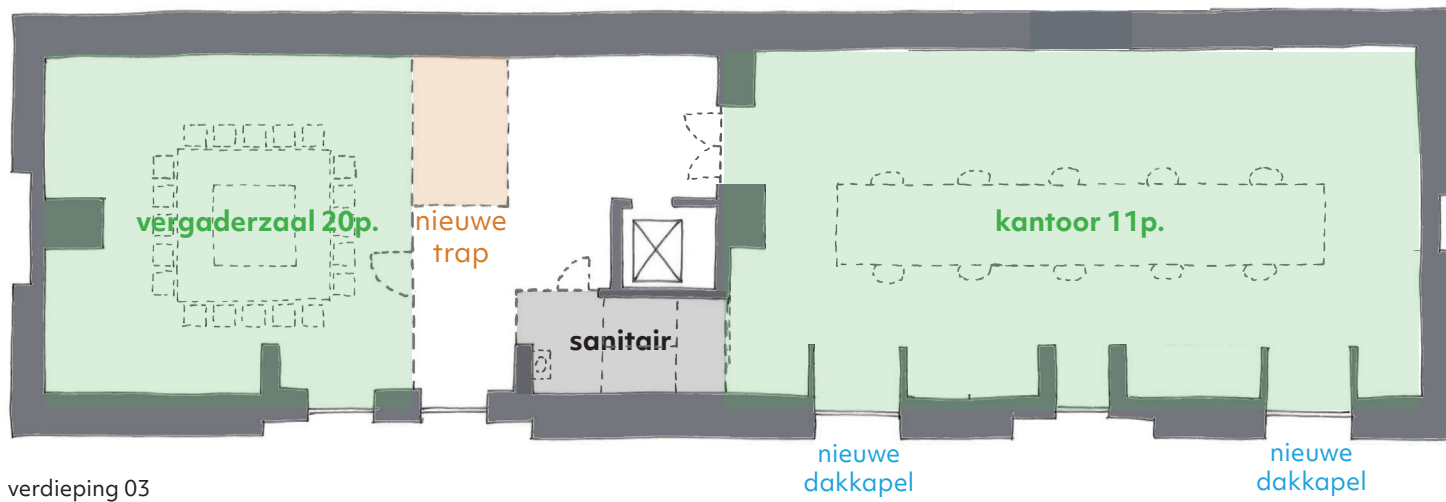
kantoorruimte vrij in te delen:
gerekend aan min. 10 m2/pp (netto)



verdieping 02

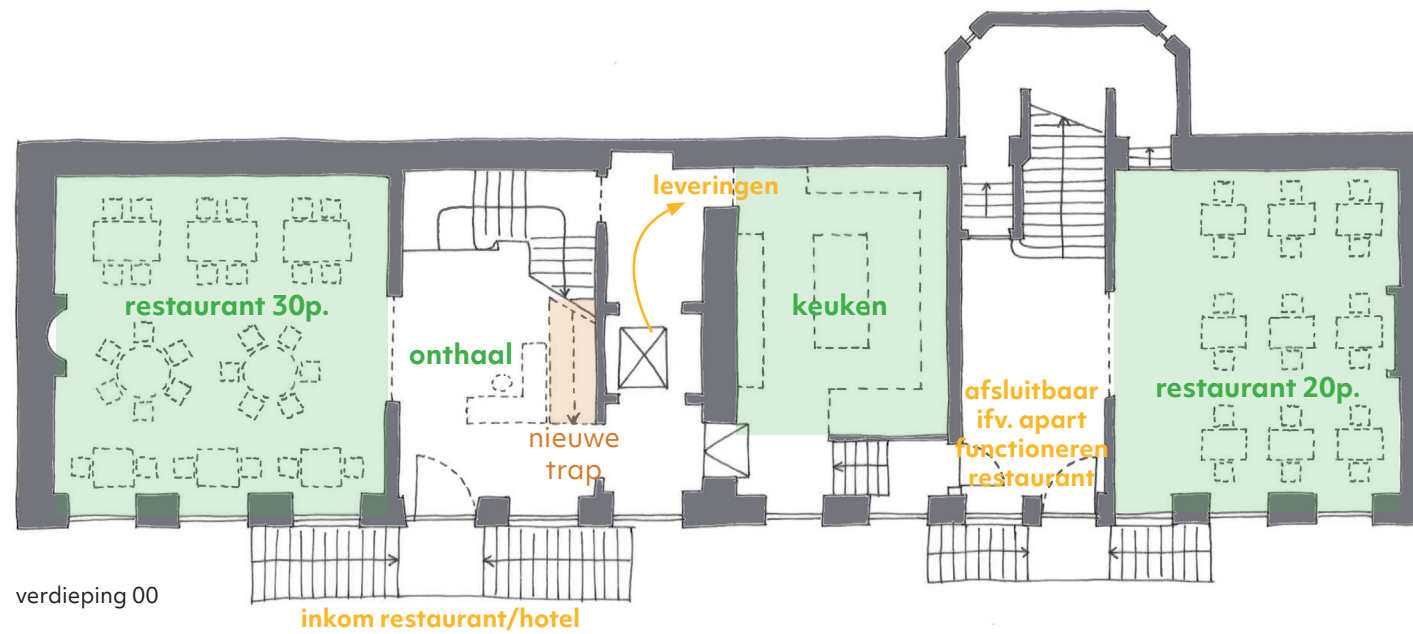
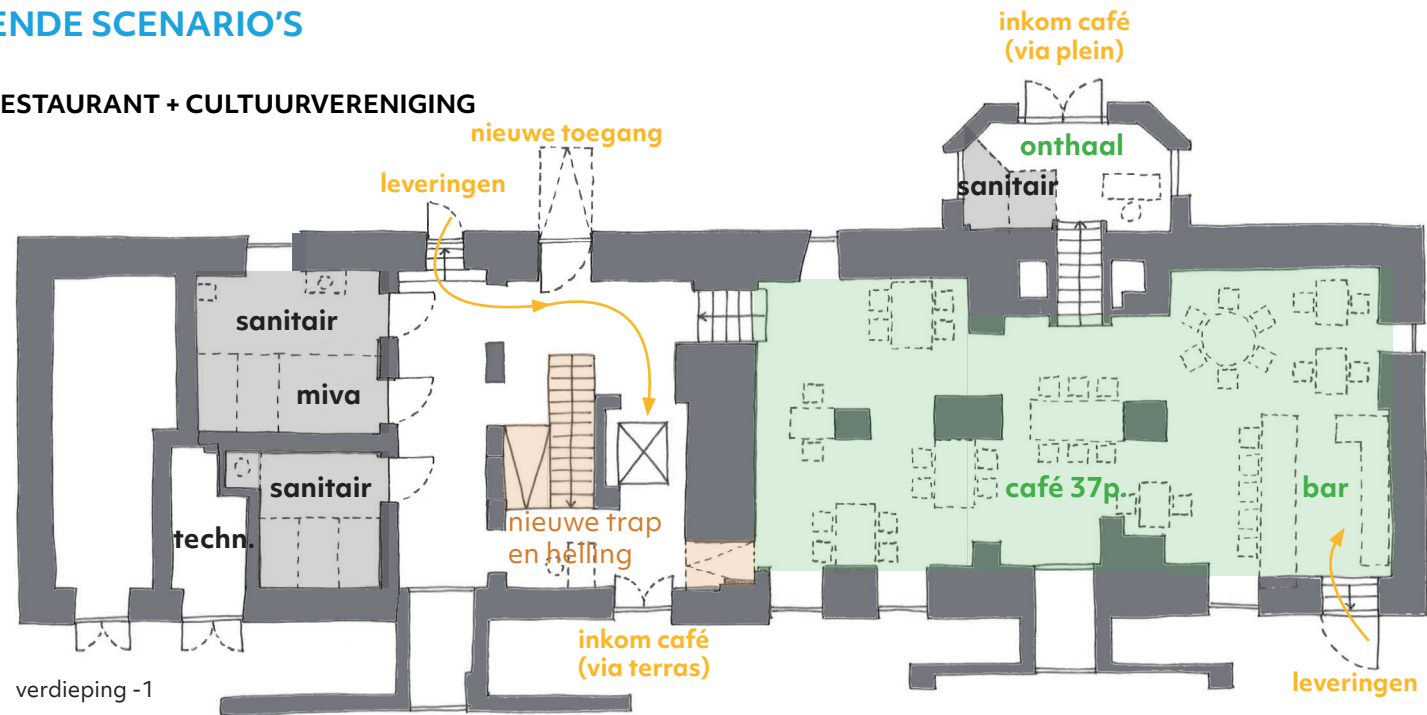
3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 2 - RESTAURANT + KANTOOR



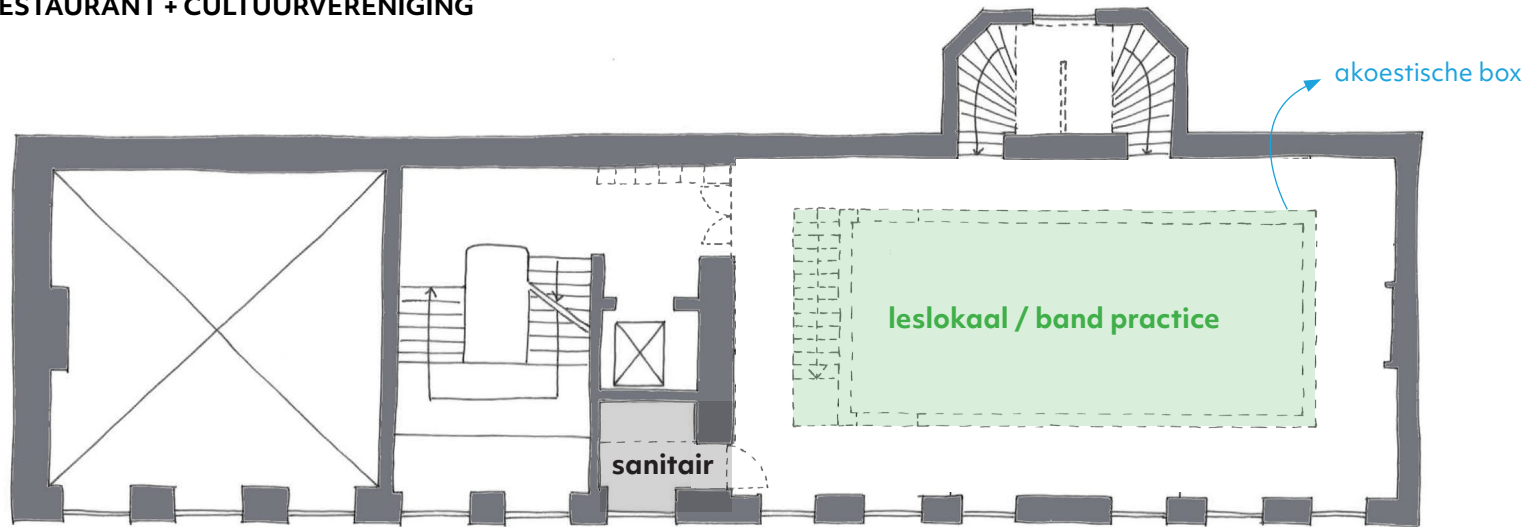
3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 3 - RESTAURANT + CULTUURVERENIGING

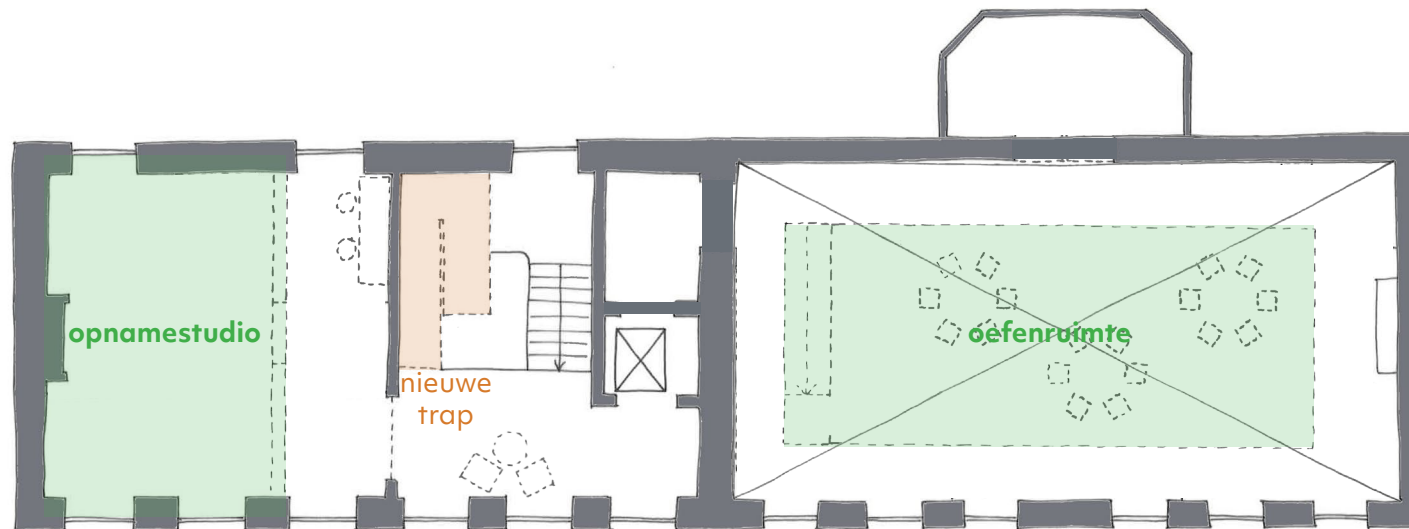


3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 3 - RESTAURANT + CULTUURVERENIGING



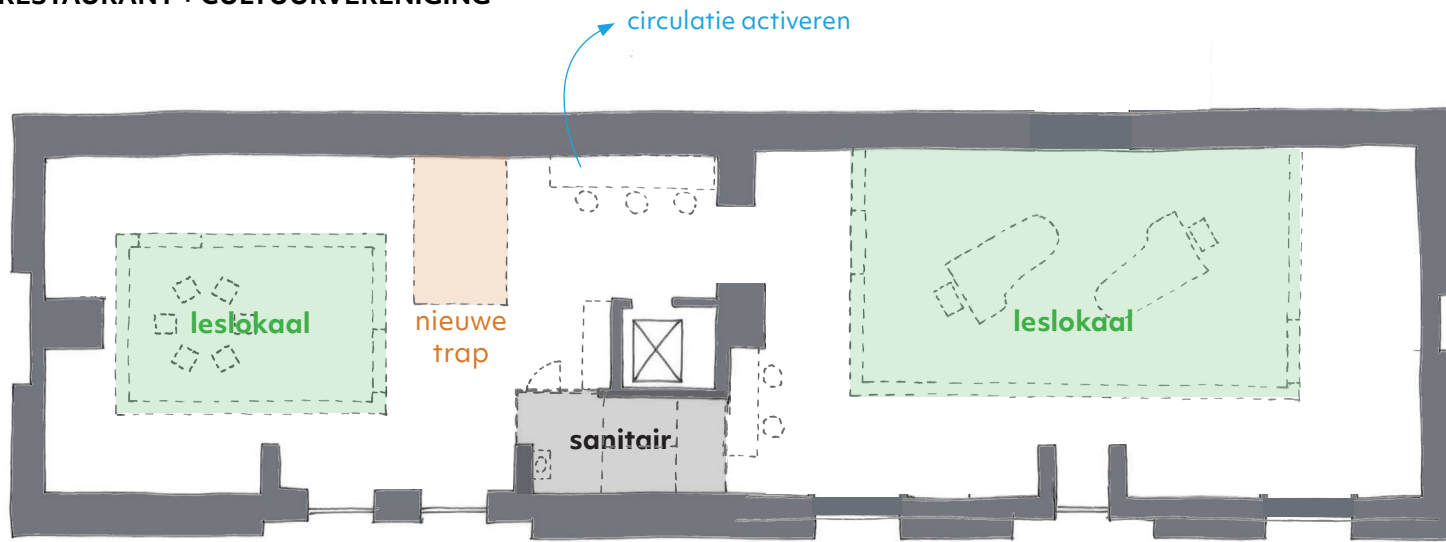
verdieping 01



verdieping 02

3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

SCENARIO 3 - RESTAURANT + CULTUURVERENIGING



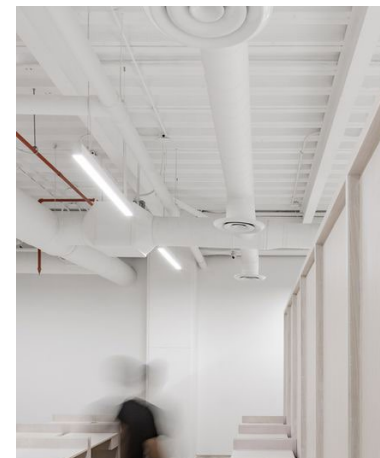
verdieping 03



referentie circulatie activeren: kitchenette



referentie circulatie activeren: werkplekken



referentie zichtbare technieken

3.01 ONTWERPENDE SCENARIO'S

MOODBOARD CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

Ter hoogte van het Sint-Nicolaasplein oogt de **achtergevel van het gebouw gesloten en weinig uitnodigend**, in scherp contrast met de representatieve voorgevel aan de zijde van de Grote Markt. In het kader van een herbestemming waarbij verschillende functies ondergebracht worden met elk een eigen inkompartij, is het dan ook de **wens om ook de achterzijde van het gebouw een volwaardig en aantrekkelijk gezicht** te geven.

Er kan overwogen worden om de (nieuwe) toegang extra aandacht te geven via een architecturaal gebaar zoals in het referentieproject in Maastricht. De huidige toegang, het groene deurtje, biedt op dit moment alvast weinig aankondiging of beleving.

Indien tijdens de verdere uitwerking van het (architectuur)dossier zou blijken dat bijkomende oppervlakte vereist is, kan er daarnaast worden nagedacht over een zorgvuldige uitbreiding aan deze zijde van het gebouw, in een kwalitatieve architectuur, met respect voor de erfgoedwaardes.



Stadhuis Diksmuide. ONO architectuur en Callebaut Architecten



Clarenhof Hasselt. a2o architecten



Kruissherenhotel Maastricht. SATIJNplus Architecten

3.02 DATA (M²)

Overzichtelijke en adequate weergave van de oppervlaktes van de voorgestelde scenario's, informatie nodig voor het opstellen van een budgetaire realiteit.

3.02 DATA

OVERZICHTSTABEL RUIMTES CIPIERAGE - SCENARIO 1/2/3: RESTAURANT

Verdieping	Categorie	Nr.	Ruimte	Netto oppervlakte
Kelderverdieping				
	Circulatie & Technieken	-1.01	Technieken	4,5
	Circulatie & Technieken	-1.02	Sas	0,76
	Circulatie & Technieken	-1.04	Sanitair miva	3,6
	Circulatie & Technieken	-1.06	Circulatie	13,86
	Circulatie & Technieken	-1.07	Sas	3,47
	Circulatie & Technieken	-1.08	Circulatie	11,19
				37,39 m ²
	Verblijfsruimte	-1.03	Sanitair heren	10,16
	Verblijfsruimte	-1.05	Sanitair vrouw	8,72
	Verblijfsruimte	-1.09	Onthaal café (markt)	7,64
	Verblijfsruimte	-1.10	Onthaal café (plein)	6,94
	Verblijfsruimte	-1.11	Sanitair café	1,64
	Verblijfsruimte	-1.12	Sanitair café	1,23
	Verblijfsruimte	-1.13	Café	81,45
	Verblijfsruimte	-1.14	Sas café	3
				120,78 m ²
Gelijkvloers				
	Circulatie & Technieken	0.02	Onthaal restaurant/hotel	24,54
	Circulatie & Technieken	0.05	Lifthal	4,29
	Circulatie & Technieken	0.06	Circulatie	8,51
	Circulatie & Technieken	0.07	Circulatie	11,38
	Circulatie & Technieken	0.08	Circulatie	17,93
				66,64 m ²
	Verblijfsruimte	0.01	Restaurant	52,07
	Verblijfsruimte	0.03	Opslag (leveringen)	7,31
	Verblijfsruimte	0.04	Keuken restaurant	25,84
	Verblijfsruimte	0.09	Eetzaal hotel	45,29
				130,51 m ²
				<hr/> 355,32 m ²

3.02 DATA

OVERZICHTSTABEL RUIMTES CIPIERAGE - SCENARIO 1: BOUTIQUE HOTEL

Verdieping	Categorie	Nr.	Ruimte	Netto oppervlakte
1e verdieping	Circulatie & Technieken	1.01	Traphal	9,24
	Circulatie & Technieken	1.02	Lifthal	8,46
	Circulatie & Technieken	1.03	Circulatie	21,79
				39,50 m ²
	Verblijfsruimte	1.04	Kamer 1	24,68
	Verblijfsruimte	1.05	Kamer 2	25,63
			35,56	
			85,87 m ²	
2e verdieping	Circulatie & Technieken	2.03	Circulatie	7,04
	Circulatie & Technieken	2.04	Trap- en lifthal	17,34
	Circulatie & Technieken	2.05	Lifthal nieuw (verhoogd)	6,29
	Circulatie & Technieken	2.06	Circulatie	21,92
				52,58 m ²
	Verblijfsruimte	2.01	Kamer 4	26,87
	Verblijfsruimte	2.02	Kamer 5	19,1
	Verblijfsruimte	2.07	Kamer 6	24,68
	Verblijfsruimte	2.08	Kamer 7	25,63
Verblijfsruimte	2.09	Kamer 8	35,56	
			131,84 m ²	
Zolderverdieping	Circulatie & Technieken	3.02	Circulatie	52,57
	Circulatie & Technieken	3.03	Technieken	9,24
				61,81 m ²
	Verblijfsruimte	3.01	Kamer 9 (suite)	59,33
	Verblijfsruimte	3.04	Kamer 10	26,47
	Verblijfsruimte	3.05	Kamer 11	25,37
	Verblijfsruimte	3.06	Kamer 8	36,47
			147,64 m ²	
			519,24 m ²	

scenario 1	netto	875 m2
	bruto	1.200 m2

3.02 DATA

OVERZICHTSTABEL RUIMTES CIPIERAGE - SCENARIO 2: KANTOOR

Verdieping	Categorie	Nr.	Ruimte	Netto oppervlakte
1e verdieping	Circulatie & Technieken	1.01	Traphal	9,24
	Circulatie & Technieken	1.02	Lifthal	8,46
				17,71 m ²
	Verblijfsruimte	1.03	Sanitair	4,2
	Verblijfsruimte	1.04	Kantoorruimte (vrij in te delen)	111,25
				115,45 m ²
2e verdieping	Circulatie & Technieken	2.02	Trap- en lifthal	17,34
				17,34 m ²
	Verblijfsruimte	2.01	Kantoorruimte	54,74
	Verblijfsruimte	2.03	Vergaderzaal (dak box)	40
				94,74 m ²
Zolderverdieping	Circulatie & Technieken	3.02	Circulatie	28,89
				28,89 m ²
	Verblijfsruimte	3.01	Vergaderzaal	59,33
	Verblijfsruimte	3.03	Sanitair	9,24
	Verblijfsruimte	3.04	Kantoorruimte	116,58
				185,15 m ²
				459,29 m ²

scenario 2	netto	815 m2
	bruto	1.200 m2

3.02 DATA

OVERZICHTSTABEL RUIMTES CIPIERAGE - SCENARIO 3: CULTUURVERENIGING

Verdieping	Categorie	Nr.	Ruimte	Netto oppervlakte
1e verdieping				
	Circulatie & Technieken	1.01	Traphal	9,24
	Circulatie & Technieken	1.02	Lifthal	8,46
				17,71 m ²
	Verblijfsruimte	1.03	Sanitair	4,2
	Verblijfsruimte	1.04	Leslokaal (vrij in te delen)	111,25
				115,45 m ²
2e verdieping				
	Circulatie & Technieken	2.02	Circulatie	17,16
	Circulatie & Technieken	2.03	Trap- en lifthal	17,34
				34,50 m ²
	Verblijfsruimte	2.01	Opnamestudio	35,41
	Verblijfsruimte	2.04	Leslokaal (dak box)	55
				90,41 m ²
Zolderverdieping				
	Circulatie & Technieken	3.01	Circulatie	36,44
	Circulatie & Technieken	3.02	Circulatie	28,89
	Circulatie & Technieken	3.02	Circulatie	61,56
				126,90 m ²
	Verblijfsruimte	3.04	Leslokaal	24
	Verblijfsruimte	3.05	Kantoorruimte	55
	Verblijfsruimte	3.06	Sanitair	9,24
				88,24 m ²
				<hr/> 473,21 m ²

scenario 3	netto	829 m ²
	bruto	1.200 m ²

Traject 4. Vermarkting

4.01.1 Raming bouwkost per scenario	p. 128
4.01.2 Raming restauratie	p. 130
4.01.3 Advies premiestrategie	p. 136

4.01 FINANCIEEL RAPPORT

Bij de opmaak van ambitieuze herbestemmingsplannen moet de lat hoog liggen en moeten we durven dromen. Alleen moet de rekening wel kloppen, zo niet hebben we te maken met een luchtkasteel. De budgettaire haalbaarheid en opportuniteiten per scenario worden in kaart gebracht.

4.01.1 FINANCIËEL RAPPORT | RAMING BOUWKOST PER SCENARIO

CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

BOUWKOST

Restauratie	ONGEACHT SCENARIO	werkzaamheden i.f.v. behoud erfgoed + energetische maatregelen	€ 1.027.050⁽¹⁾ = ca. 855 €/m ² excl. btw (1.200 m ² BVO)
-------------	-------------------	--	--

INGREPEN

RAMING

SCENARIO 1	RESTAURANT + BOUTIQUE HOTEL	<ul style="list-style-type: none"> • ontmantelingswerken en aanpassing technieken ifv de bestemming • aanpassingen ifv hoge eisen brandnorm hotel • aanpassingen ifv hoge eisen toegankelijkheidsnorm hotel • aanpassingen ifv hoge eisen akoestiek hotel • aanpassingen ifv lichttoetreding: nieuwe dakkapellen • aanpassingen ifv extra oppervlakte: nieuwe vloer, ophogen traphal • inrichten industriële keuken en restaurant, inrichten hotelkamers 	+ 2.000 €/m ² = 2.855 €/m² excl. btw
SCENARIO 2	RESTAURANT + KANTOOR	<ul style="list-style-type: none"> • ontmantelingswerken en aanpassing technieken ifv de bestemming • aanpassingen ifv eisen brandnorm • aanpassingen ifv eisen toegankelijkheidsnorm • aanpassingen ifv eisen akoestiek • aanpassingen ifv lichttoetreding: nieuwe dakkapellen • inrichten keuken en restaurant, inrichten kantoorruimtes 	+ 1.500 €/m ² = 2.355 €/m² excl. btw
SCENARIO 3	RESTAURANT + CULTUURVERENIGING	<ul style="list-style-type: none"> • ontmantelingswerken en aanpassing technieken ifv de bestemming • aanpassingen ifv hoge eisen brandnorm evenementen • aanpassingen ifv hoge eisen toegankelijkheidsnorm evenementen • aanpassingen ifv hoge eisen akoestiek • inrichten keuken en restaurant, inrichten cultuurruimtes 	+ 1.300 €/m ² = 2.155 €/m² excl. btw

(1) Volgens detailraming (ERFGOED EN VISIE - "BEKNOPT DE DIAGNOSE + RAMING CIPERAGE EN PROCHIEHUIS, ACTUALISATIE", JULI 2025.)

Disclaimer: Alle informatie in dit eindrapport is indicatief. Herbé bv treft geen enkele aansprakelijkheid op de getoonde bedragen en oppervlaktes.

4.01.2 FINANCIËEL RAPPORT | RAMING RESTAURATIE

RAMING CIPIERAGE / PAROCHIEHUIS

© ERFGOED EN VISIE - "BEKNOPT DE DIAGNOSE + RAMING CIPIERAGE EN PROCHIEHUIS, ACTUALISATIE", JULI 2025.

Ciperage en Prochiehuis		aard	staat	optie (niet meegerekend in tot. Prijs)	noodzakelijk (N)/ lange termijn (LT) /	Energetische maatregel	hoeveelheid	EH prijs	raming
WERKZAAMHEDEN i.f.v. behoud erfgoed									
1. Buitenschil / exterieurwerken									
1.1 Daken									
1.1.1	Dakstructuur	houten structuur: spanten, gordingen, kepers, bebording	3	redelijk	N		390,98 m2	€ 150,07	€ 58.673,09
1.1.2	Dakafwerking	leien bedekking met asbesthoudend onderdak	3	redelijk	N		390,98 m2	€ 168,19	€ 65.758,59
1.1.3	Buitenisolatie	niet aanwezig maar wordt voorzien	n.v.t.	n.v.t.		EM	390,98 m2	€ 82,15	€ 32.118,06
1.1.4	Daklichtopeningen	dakvensters in baksteen	4	matig	N		3 st	€ 3.210,00	€ 9.630,00
		dakkapellen in hout	4	matig	N		12 st	€ 1.689,99	€ 20.279,88
		dakvlakramen	4	matig	N		2 st	€ 2.068,66	€ 4.137,33
1.1.5	Dakranden	houten consoles en planken	2	goed	LT		86,13 m	€ 267,50	€ 23.039,24
1.1.6	Dakwaterafvoer	bakgoten, afvoerbuizen en standpijpen	2	goed	LT		1 GP	€ 5.350,00	€ 5.350,00
1.1.7	Schouwen	baksteen metselwerk	2	goed	LT		2 st	€ 1.605,00	€ 3.210,00
1.2 Buitenmuren									
1.2.1	Stabiliteit	bouwfysische staat	1	uitstekend					
1.2.3	Gevelbekleding	natuursteen (zandsteen)	2	goed	LT		337,8785 m2	€ 26,75	€ 9.038,25
		baksteen	2	goed	LT		808,9795 m2	€ 26,75	€ 21.640,20
		voegwerk	3	redelijk	LT		1146,86 m2	€ 69,55	€ 79.763,97
1.2.4	Toebehoren	smeedijzers muurankers	2	goed	LT		1 GP	€ 2.675,00	€ 2.675,00
1.3 Buitenschrijnwerk									
1.3.1 Gevelramen									
1.3.11	Structureel	nieuwe houten ramen: kelder verd. voorgevel (glas-in-)	2	goed		EM	5,5935 m2	€ 627,00	€ 3.507,12
		nieuwe houten ramen: kelder verd. voorgevel	2	goed		EM	4,1631 m2	€ 288,90	€ 1.202,72
		rest. houten ramen: gelijkvloers verd.	2	goed	N		11 st	€ 3.360,21	€ 36.962,35
		rest. houten ramen: eerste verd. Prochiehuis	2	goed	N		8 st	€ 3.360,21	€ 26.881,71
		rest. houten ramen: eerste verd. Ciperage voorgevel	2	goed	N		6 st	€ 4.804,18	€ 28.825,10
		rest. houten ramen: eerste verd. Ciperage uitbouw, groot	2	goed	N		1 st	€ 3.360,21	€ 3.360,21
		rest. houten ramen: eerste verd. Ciperage uitbouw, klein	2	goed	N		2 st	€ 632,50	€ 1.265,00
1.3.2	Deuren								
1.3.21	Structureel	rest. houten voordeur ciperage/prochiehuis	2	goed	LT		2 st	€ 9.462,55	€ 18.925,09
		rest. enkele houten deur kelder verdieping	2	goed	LT		4 st	€ 4.613,28	€ 18.453,13
		rest. dubbele houten deur kelder verdieping	2	goed	LT		4 st	€ 2.344,09	€ 9.376,37
1.3.3	Glaswerk	herstel glas-in-lood	3	redelijk	N		162,27 m2	€ 575,00	€ 93.306,98
1.3.4	Isolatie	niet aanwezig, achterzetbeglazing voorzien	n.v.t.	n.v.t.		EM	154,11 m2	€ 632,50	€ 97.475,44
1.3.5	Schilderwerk	aanbrengen alkylverf	4	matig	N		203,07 m2	€ 94,50	€ 19.190,07
1.3.6	Toebehoren	dievenijzers, luikduimen, hang- en sluitwerk	2	goed	LT		1 GP	€ 2.625,00	€ 2.625,00
1.4 Trappen & hellingen									
1.4.1	Toegangspartij	natuursteen	1	uitstekend					
1.4.2	Trappen	natuursteen	1	uitstekend					
1.4.3	Trappleuning	smeedijzer	1	uitstekend					
4. Binnenafwerking									
4.1 Kelder									
Ciperage									
	Vloerafwerking	tegelvloer	3	redelijk	N		105,02 m2	€ 267,50	€ 28.092,32
	Wandafwerking	voorzetwand bakstenen pijlers	1	uitstekend					
		bakstenen metselwerk	5	slecht	N		264,96 m2	€ 147,00	€ 38.949,12
		optie: nieuw pleisterwerk					264,96 m2	€ 90,30	€ 23.925,89
	Plafondafwerking	bakstenen metselwerk	4	matig	N		105,02 m2	€ 147,00	€ 15.437,65
		optie: nieuw pleisterwerk					105,02 m2	€ 92,02	€ 9.663,76
	Binnenschrijnwerk	houten deuren	3	redelijk	N		4,00 st	€ 802,50	€ 3.210,00
Prochiehuis									
	Vloerafwerking	tegelvloer	3	redelijk	N		106,80 m2	€ 262,50	€ 28.034,48
	Wandafwerking	pleister	3	matig	N		248,22 m2	€ 78,75	€ 19.547,33
	Plafondafwerking	decoratief pleister	3	redelijk	N		106,80 m2		€ 8.410,34
	Binnenschrijnwerk	houten deuren	3	redelijk	N		3,00 st	€ 825,00	€ 2.475,00
4.2 Gelijkvloerse verdieping									
	Plafondafwerking	pleister met lijstwerk	2	goed	LT		52,74 m2	€ 78,75	€ 4.153,28
		houtfmeer	2	goed	LT		94,652 m2	€ 52,50	€ 4.969,23
		pleister	2	goed	LT		40,11 m2	€ 78,75	€ 3.158,66

4.01.2 FINANCIËEL RAPPORT | RAMING RESTAURATIE

	Binnenschrijnwerk	hoofdtrap Ciperage en Prochuis	1	uitstekend	LT		2	GP	€ 6.300,00	€ 12.600,00
	Schouw	schouwmantel uit hout en natuursteen	1	uitstekend	LT		1	st	€ 2.100,00	€ 2.100,00
4.3	Eerste verdieping									
	Plafond(afwerking)	pleister	2	goed	LT		11,90	m2	€ 78,75	€ 937,13
		houtfineer	2	goed	LT		107,58	m2	€ 47,25	€ 5.083,16
	Schouw	schouwmantel en achterwand uit metselwerk en natuursteen	1	uitstekend	LT		1	st	€ 2.100,00	€ 2.100,00
4.4	Tweede verdieping									
	Plafond(afwerking)	houten moerbalken	3	redelijk	LT		3,00	st	€ 4.200,00	€ 12.600,00
		pleister	2	goed	LT		85,61	m2	€ 78,75	€ 6.741,47
	Schouw	schouwmantel uit hout en natuursteen	1	uitstekend	LT		1	st	€ 2.100,00	€ 2.100,00
4.5	Zolderverdieping									
	Plafond(afwerking)	pleisterwerk op rinkellatjes zolder Prochiehuis	4	matig	LT		17,48	m2	€ 107,10	€ 1.872,11
4.	Technieken									
	Verwarming	nieuwe gasketel	5	slecht	N		1	GP	€ 31.500,00	€ 31.500,00
		optie: verwarming zolder bij ontsluiting					1	GP	€ 7.875,00	€ 7.875,00
	Brandveiligheid	technieken	3	redelijk	N		1132,59	m2	€ 47,25	€ 53.514,69
	Lift	nieuwe lift in bestaande liftschacht	4	matig	N		1	GP	€ 42.800,00	€ 42.800,00
									TOTAAL	€ 1.027.055,96
									btw 21%	€ 215.681,75
									ALGEMEEN TOT. NOODZAKELIJKE WERKZAAMHEDEN	€ 1.242.737,71

N	Basisrenovatie (= buitenschil + erfgoedgebonden binnenafwerking)	€ 640.241,23
EM	Energetische maatregelen	€ 134.303,44
	Totaal excl. btw	€ 774.544,67
LT	Kosten op lange termijn	€ 252.511,29
	Totaal excl. btw	€ 1.027.055,96

4.01.3 FINANCIËEL RAPPORT | ADVIES PREMIESTRATEGIE

ADVIES PREMIESTRATEGIE

Bij de uitvoering van **onderhouds- of restauratiewerken gericht op de instandhouding of herstel van de erfgoedwaarden** van de Ciperage kan er een **erfgoedpremie bij de Vlaamse Overheid** aangevraagd worden. Dit kan ofwel via de standaardprocedure of via premie volgens oproep. Bij de eenvoudige standaardprocedure kan er jaarlijks een **kostenraming** van maximaal 250.000 euro (excl. btw) ingediend worden, met een **maximum 500.000 euro per vijf opeenvolgende jaren**. Bij de premie volgens oproep komen ook hogere bedragen in aanmerking. Het gebruikelijke **premiepercentage is 40%**.

Voor de restauratie of herbestemming van erfgoed is het bovendien mogelijk een **erfgoedlening** aan te vragen. Een aankoop kan er niet mee worden bekostigen, enkel de werken zelf. De lening heeft een lage interestvoet. De erfgoedlening bedoeld voor ondernemers, publieke entiteiten en openbare besturen is het zogenaamde 'investeringskrediet'. De lening bedraagt minimum 25.000 euro en maximum 250.000 euro. De eigen inbreng bedraagt minimaal 20% van de totale kostprijs of investering.

> <https://www.onroenderfgoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen>

Bijkomstig wordt een **renovatietoelage voorzien door stad Sint-Niklaas**. Hiervoor verwijzen we naar het lastenboek.

4.02 CONCLUSIE

Wat is de uitkomst van het onderzoek? Welke vraagstukken stellen zich nog?
Wat zijn de volgende stappen?

4.02 CONCLUSIE

BESLUIT

Het herbestemmingsonderzoek verzamelt tijdens de initiatiefase en de projectdefinitie de **objectieve randvoorwaarden** en fundamenteën door middel van verschillende studies, waarmee belangrijke informatie en waardevolle inzichten worden verzameld voor de toekomstige bestemming van het monument. In het ontwerpend onderzoek gebeurt de creatieve vertaalslag en worden **mogelijke scenario's** uitgewerkt. Het is echter van belang dat aanbevelingen voor een nieuwe, duurzame bestemming van de gebouwen niet enkel gebaseerd worden op logische invullingen of ruimtelijke overwegingen (uitgangspunt van de scenario's), maar ook rekening houden met de kosten en inkomsten die de potentiële gebruikers genereren.

Aan de hand van een **inschatting van de bouwkost per scenario** en een **raming van de restauratiewerken**, opgesplitst in een kost voor de basisrenovatie (i.e. aanpak buitenschil en erfgoedgebonden binnenafwerkingen), energetische maatregelen en langetermijningrepen, verkrijgen we een helder en realistisch beeld op de **'kostenzijde' van de herbestemming**. Afgezien van de noodzakelijke restauratiewerken, kan er gestreefd worden naar functies die minimale bijkomende technische ingrepen vereisen. Een onderscheid is te merken tussen scenario's die grotendeels gebruik kunnen maken van de bestaande infrastructuur en **functies waarvoor aanzienlijke bijkomende investeringen nodig zijn**, bijvoorbeeld op het vlak van extra ontsluiting, inrichting en technische voorzieningen. De Cipierage/Parochiehuis wordt benaderd als een gebouw dat in erfpacht gegeven wordt voor een lange termijn. De randvoorwaarden uit de studie en de prioriteiten van de stad zijn hierbij kaderend. Sint-Niklaas wenst vanuit zijn benadering een **canon** op te nemen in de erfpachtovereenkomst.

NEXT STEPS

Deze studie heeft tot doel om inzichten te geven in de randvoorwaarden en mogelijkheden met het gebouw en geeft aan welke de wensen zijn vanuit de stad Sint-Niklaas, zonder een voorkeur te geven aan een bepaald scenario.

Een volgende stap in het proces van herbestemming is de **vermarkting**. **De stad gaat ernaar op zoek om eigendomsrechten aan een toekomstige gebruiker of gebruikers toe te kennen**. Hier kunnen één of meerdere scenario's verder worden uitgewerkt, getoetst aan de randvoorwaarden en financieel verder worden uitgewerkt aan de kosten- en inkomstzijde. Het **profiel van de gebruiker/erfpachtnemer** zal minstens aan volgende zaken voldoen: kapitaalkrchtig, overleg-attitude en langetermijnvisie. Bovendien worden combinaties van gebruikers die bijdragen aan het versterken van het **publiek karakter van het gebouw** als wenselijk beschouwd. Het zal essentieel zijn dat de erfpachtnemer het belang van maatschappelijk rendement erkent, zodat een duurzame herbestemming mogelijk wordt.



HERBESTEMMINGSONDERZOEK

CIPIERAGE/PAROCHIEHUIS

Stad Sint-Niklaas

EINDRAPPORT

juli 2025