



MISS MIYAGI

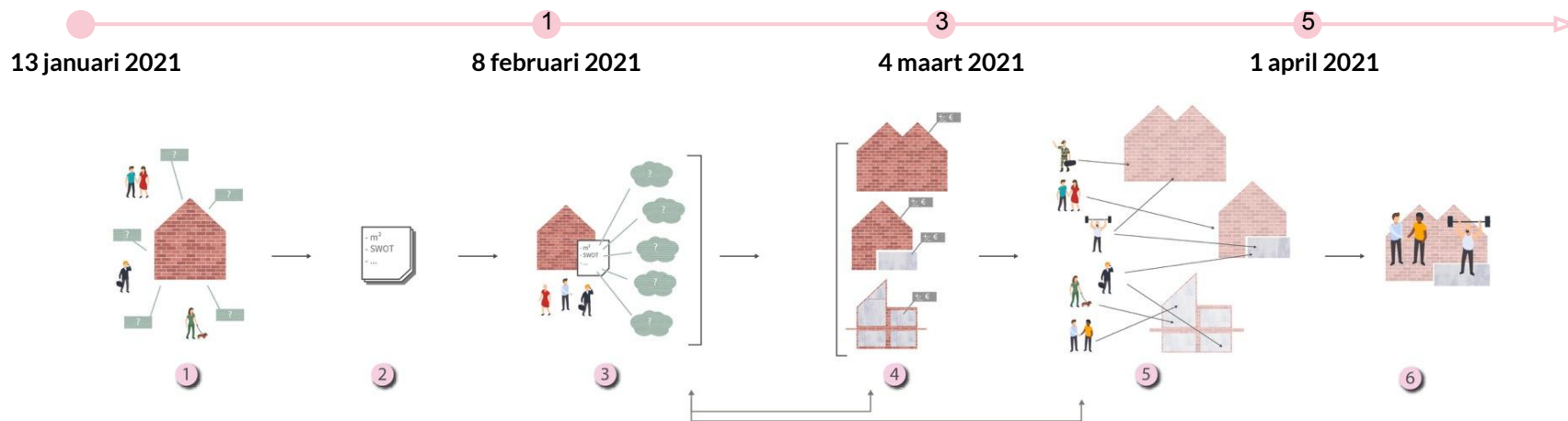
PLACEMAKING

eindrapport - Caermersklooster -sept. '21

Inhoud

- 1. methode & timing**
2. synthese
3. ambitiecharter
4. scenario's

Het **plan van aanpak** is opgebouwd op de methodologie van **design thinking**, waarin op een iteratieve manier telkens snelle **prototypes** worden ontwikkeld die vervolgens worden getest en verfijnd.



1. Info verzamelen
2. Opmaak synthesesenota

3. Presentatie synthese
4. Opmaak scenario's

5. Presentatie scenario's + Feedback
6. Conclusies en beslissingen

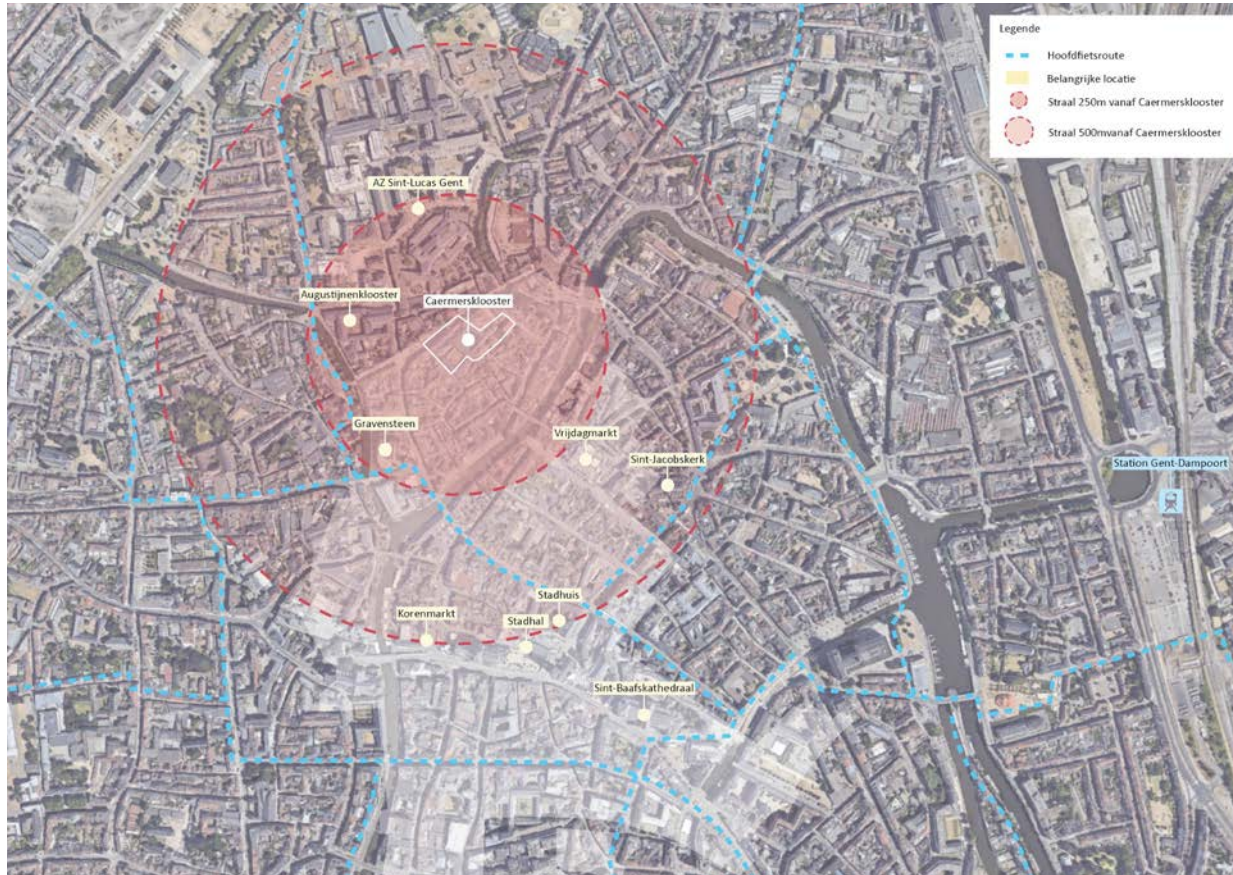
Inhoud

1. methode & timing
- 2. synthese**
 - a. situering
 - b. historische analyse
 - c. architecturale analyse
 - d. bouwtechnische toestand
 - e. planologische context
 - f. stakeholders
 - g. jamboard
3. ambitiecharter
4. scenario's

Situering - macro

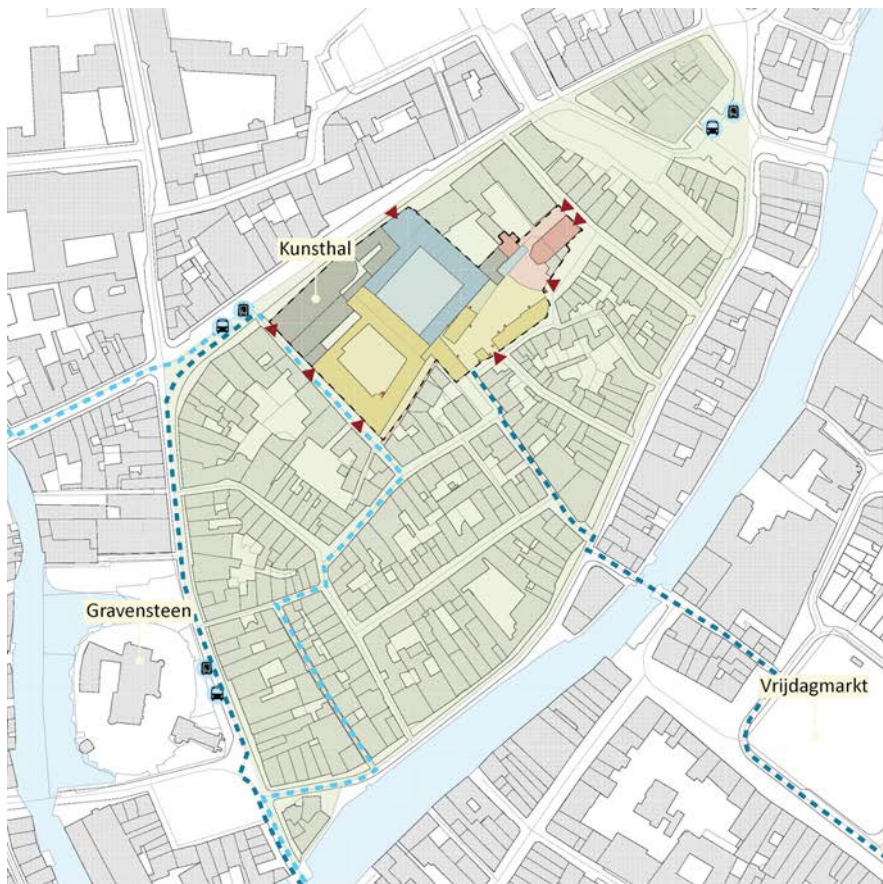


Situering - meso



- gelegen op de rand van de binnenstad, op wandelafstand van winkelgebied de Kuip, verschillende toeristische trekpleisters en een ziekenhuis
- ongeveer 1,5 km verwijderd van treinstation Gent-Dampoort
- eenvoudig te bereiken via de hoofd fietsroutes

Situering - meso

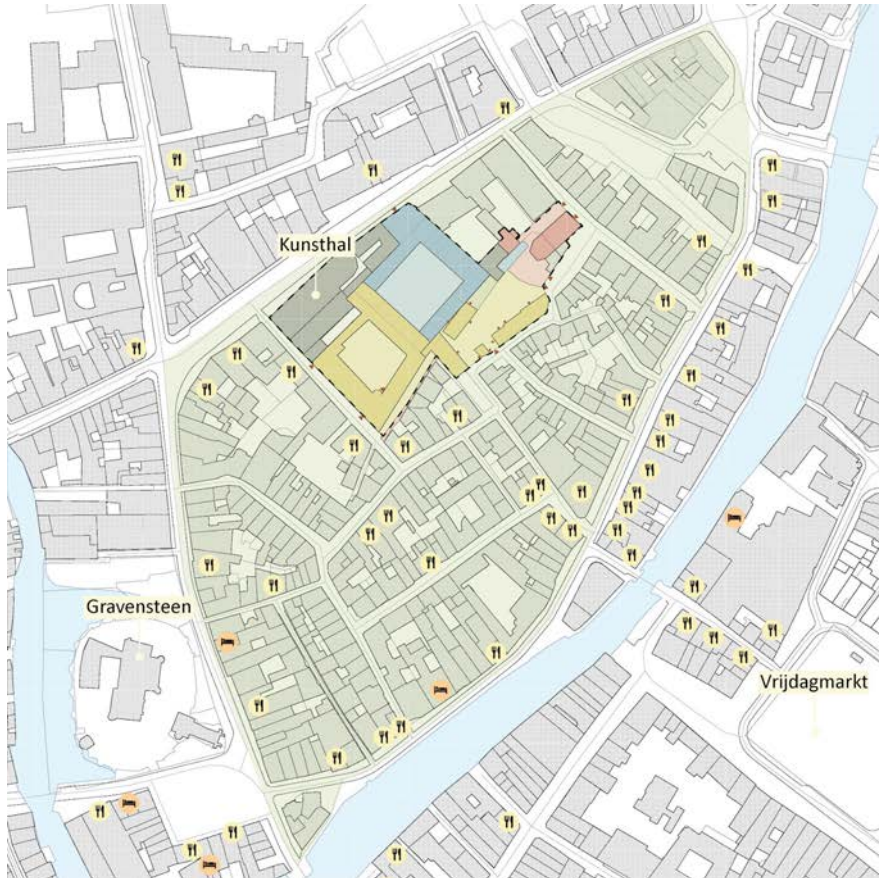


- Legende
- - Afbakening site Caermersklooster
 - ▲ Toegang site Caermersklooster
 - Eigendom Stad gent
 - Eigendom Woningent
 - Eigendom Provincie Oost-Vlaanderen
 - Patershol wijk
 - 🚊 Tramhalte
 - 🚌 Bushalte
 - 🚲 Fietsroute van/naar station Gent-St.-Pieters
 - 🚶 Wandelroute van/naar station Gent-St.-Pieters

- zeer goede bereikbaarheid traag verkeer en OV: bus- en tramhalte vlakbij; wandelen van station Gent-Sint Pieters (36"); fietsroutes;
- verschillende toegangen van de site → wat wordt hoofdingang?
- Ligt in (nieuw) autovrij gebied



Situering - meso



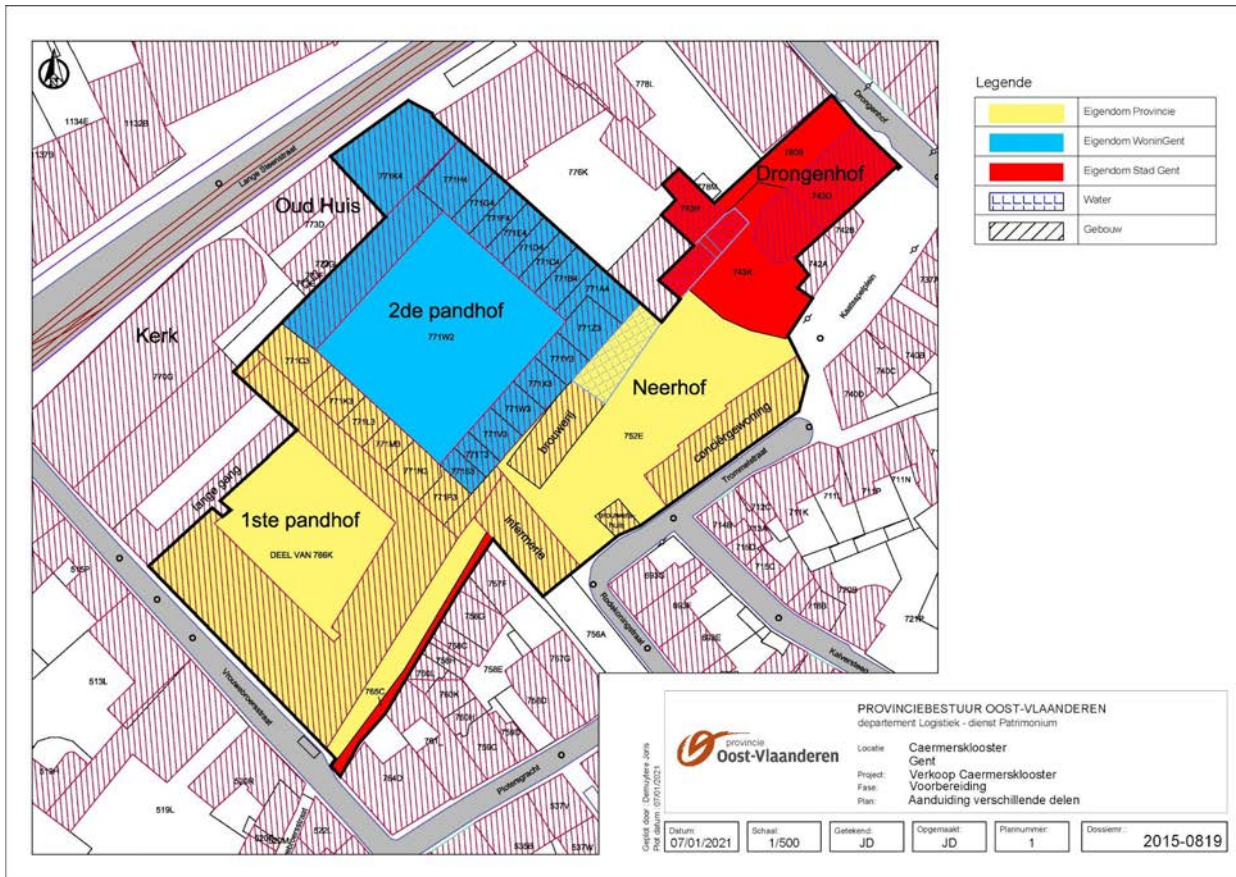
Legende

- - Afbakening site Caermersklooster
- ▲ Toegang site Caermersklooster
- Eigendom Stad gent
- Eigendom WoningGent
- Eigendom Provincie Oost-Vlaanderen
- Patershol wijk
- || Restaurant/café
- Hotel

Deel van de historische wijk Patershol:

- Hoge culturele en historische waarde. Beschermd stadsgezicht sinds 1981
- Middeleeuws stratenpatroon (smal, gesloten)
- hoge concentratie aan horeca-gelegenheden
- andere kant van de Leie (zuidoosten): winkeldistrict van Gent

Situering - micro: verdeling eigendommen



- Grote verwevenheid
- Complexe eigendomsstructuur
- Verkoop pandhoven en Neerhof als 1 geheel (exclusief kerk, Oud huis en lange gang)
 - Lange gang in eigendom van de Stad Gent (tot aan middenvleugel). Persoonlijk recht van doorgang voor noodevacuatie bij overdracht eigendommen provincie.
 - Traphal in eigendom van provincie, met recht van doorgang voor de Stad
- Drongenhof deel van onderzoek, niet noodzakelijk deel van verkoop

Historische analyse: advies stadsarcheologie en monumentenzorg Gent

Advies van de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg op de synthesesnota verkoop site Caermersklooster – presentatie 04/03/2021

In deze fase kan een advies vanuit erfgoedopspijk enkel in grote lijnen worden geformuleerd. Dit moet voldoende zijn om een toets te doen van de haalbaarheid van elk van de 3 scenario's en om de uitwerking van de scenario's nog iets verder af te stemmen op de erfgoedwaarden van de site. Tijdens een eventuele latere ontwerpoverdracht, gekoppeld aan een gekozen herbestemming, kunnen wij ons advies verder verfijnen.

Vanuit erfgoedopspijk sluiten wij geen van de 3 scenario's uit. In elke van de 3 scenario's zitten kansen voor het erfgoed maar uitdagingen, waarvoor een gepaste oplossing moet worden gezocht.

Graag benadrukken we nogmaals de hoge historische en artistieke waarde van de volledige site, althoek het hoge potentieel voor bewaard archeologisch bodemarchief. De slechte toestand van een aantal gebouwen betekent niet dat deze erfgoedwaarden verloren zijn of dat hiermee bij een verder ontwikkelingstraject geen rekening moet worden gehouden. Eerdere ingrepen in de bodem betekenen geenszins dat het bodemarchief op die plek verloren is gegaan.

Gezien de hoge archeologische potentie en de hoge historische waarde van deze site vragen we om zoveel mogelijk uit te gaan van behoud in situ van het archeologisch patrimonium. Met voorzien van een zwemvijver/zweembad of beperkte nieuwbouw sluiten we niet a priori uit maar kan zeker niet eerder waar op de site. In elk geval zal een archeologisch traject noodzakelijk zijn. Ofwel is dit een plan van aanpak, ofwel een archeologienota in geval de gecumuleerde ingrepen in de bodem meer dan 100m³ omvatten.

Ook de tuinen maken integraal deel uit van de erfgoedwaarde van de site. Ingrepen in de tuinen moeten met respect voor die erfgoedwaarden gebeuren en het inbrengen van nieuwe constructies moet beperkt worden tot datgene wat functioneel absoluut noodzakelijk is voor een herbestemming van de gehele site.

Een eventueel nieuw volume moet in schaal ondergeschikt blijven aan het monument en het omliggend stadsgezicht. De architectuur is hedendaags maar eenvoudig en past zich in binnen de omgeving.

De mogelijkheid tot het herbestemmen en invullen van de zolders zal sterk afhankelijk zijn van de voorwaarden die aan de bestemming gekoppeld zijn. Stabiliteit, toegankelijkheid, brandveiligheid, voldoende licht en zicht zijn allemaal vereisten die een impact hebben op de erfgoedwaarden. Een concrete afweging naar haalbaarheid is pas mogelijk op het moment dat alle randvoorwaarden of eisen gekend zijn.

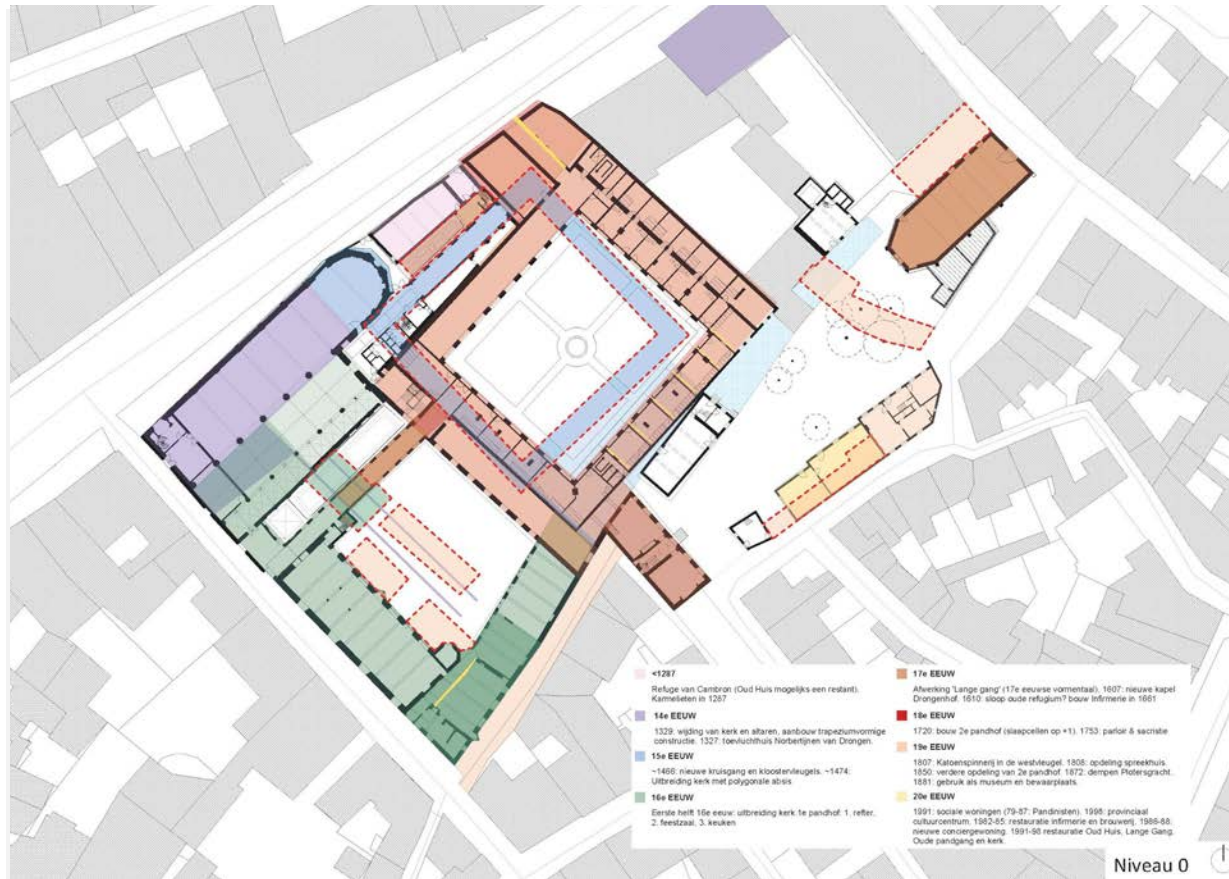
De historische structuur van de site als geheel maar ook van de individuele gebouwen en gebouwdelen moet in elke herbestemming herkenbaar en logisch blijven. Ingrepen die noodzakelijk zijn voor toegankelijkheid en circulatie zijn zeker mogelijk maar grijpen best zo min mogelijk in op de historische structuur.

Met inbrengen van infrastructuur als parking en fietsenstalling moet tot een absoluut minimum beperkt blijven en wordt bij voorkeur buiten de site opgelost voor wat betreft autoparkings en binnen de aanwezige bebouwing voor wat betreft de fietsenstallingen. Een ondergrondse parking lijkt ons weinig realistisch gezien de hoge archeologische potentie.

Tot slot is het voor een duurzame herbestemming van dit volledige erfgoeditem essentieel dat de site in de toekomst altijd als een geheel wordt benaderd. Een eventuele verkoop in delen, zou een verdere herbestemming van een deel van de site ernstig kunnen hypothekeren doordat mogelijkheden voor bijvoorbeeld ontsluiting en circulatie te beperkt worden.

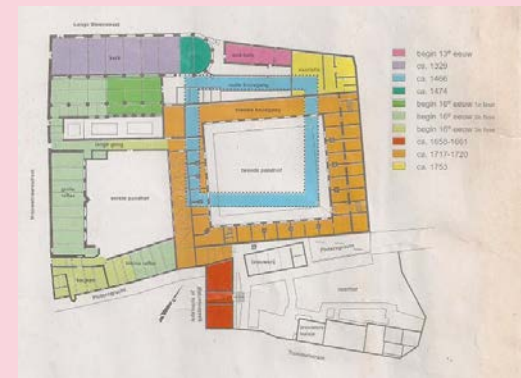
- Drie scenario's zijn mogelijk, mits gepaste verdere uitwerking
- Hoge historische en artistieke waarde volledige site. Hoog potentieel bewaard archeologisch bodemarchief.
- Zoveel mogelijk behoud in situ van archeologisch patrimonium. -> bij ingrepen archeologisch traject noodzakelijk. (arch. nota of plan van aanpak)
- Tuinen integraal deel van erfgoedwaarde site
- Eventueel nieuw volume in schaal ondergeschikt aan monument en stadsgezicht
- Herbestemmen en invullen zolders sterk afhankelijk van voorwaarden bestemming.
- Historische structuur van gehele site en gebouwen moet herkenbaar en logisch blijven. Ingrepen best zo weinig mogelijk op historische structuur.
- Inbrengen parking en fietsenstalling moet tot absoluut minimum worden beperkt
- Essentieel om site altijd als geheel te benaderen

Historische analyse: bouwhistorische evolutie

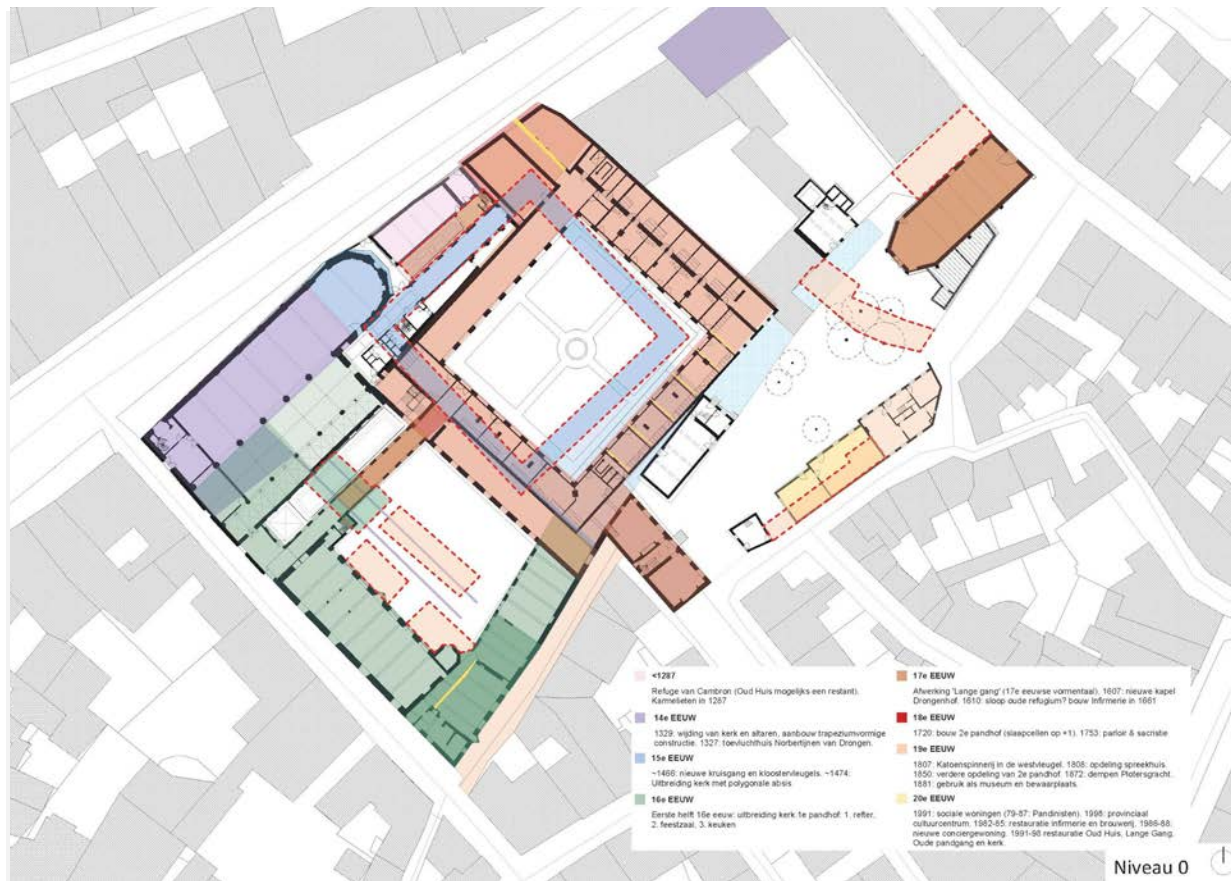


Schema door Miss Miyagi op basis van nota stadsarcheologie Caermersklooster (10/12/2020) en Gandavum (2007 nr. 4)

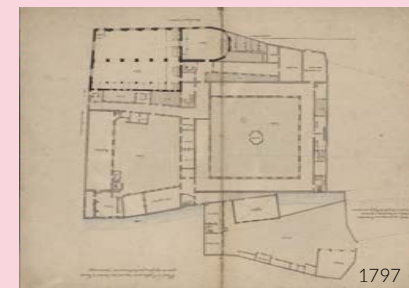
⇒ Bouwgeschiedenis slechts deels gekend. Uitvoeren van gedetailleerd bouwhistorisch onderzoek voorafgaand aan ontwerpplan is wenselijk (premie bij dienst Onroerend Erfgoed is mogelijk).



Historische analyse: bouwhistorische evolutie



- Uitbreidingen in verschillende fases over vele jaren zorgen voor complexe ruimtes en knopen (bv. lange gang, middenleugel, oude kruisgang)
- Site was nog in transitie voor vertrek Karmelieten (wachtgevels).
- Na vertrek Karmelieten is er in 19e en 20e eeuw veel opgedeeld en bijgebouwd in de wijk en het klooster. (pandgang in woningen, 1e pandhof in functie van fabrieken?)
- Enkel indeling 2e pandhof is daar nog een restant van
- Caermersklooster en Drongenhof zijn 2 verweven, maar historisch gescheiden sites.



Historische analyse: archeologie



Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg

8/12/2020

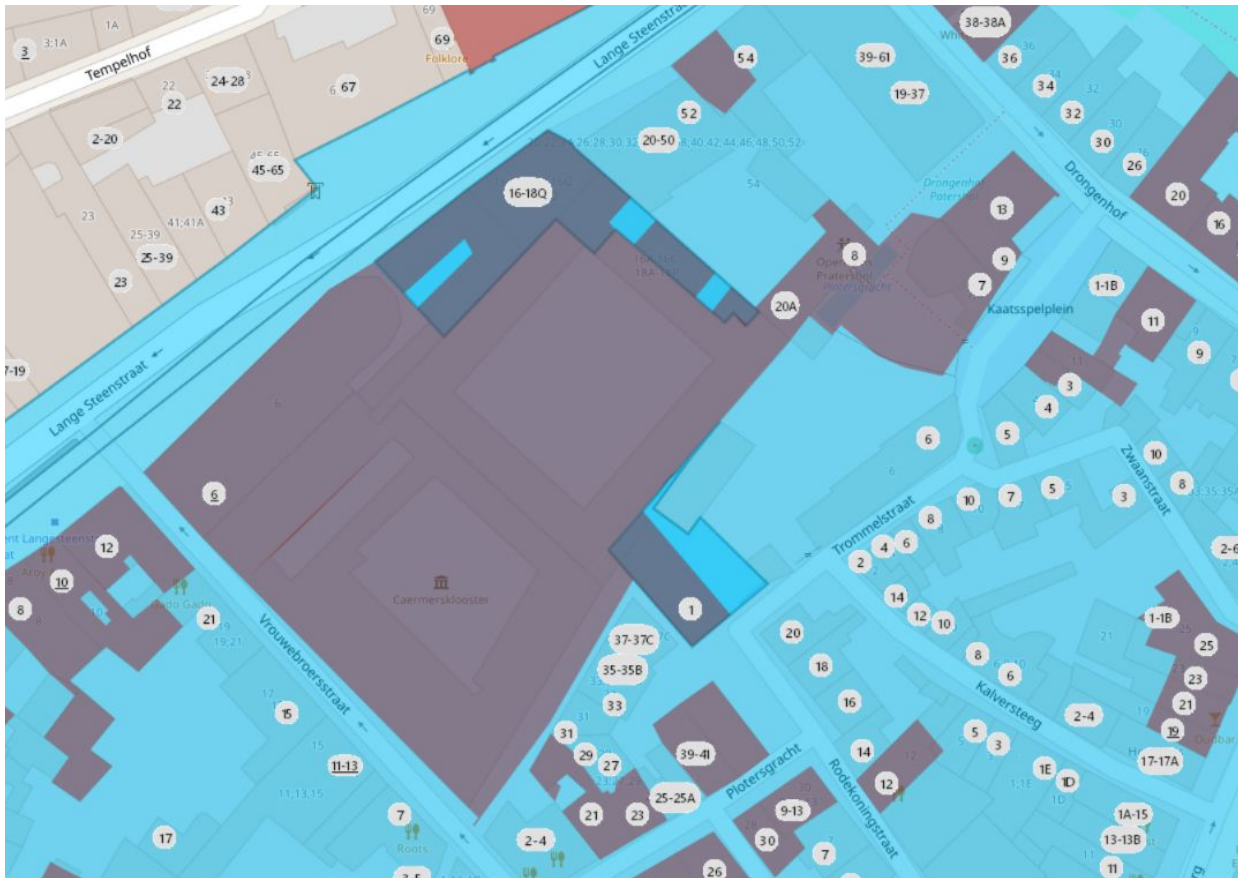
Figuur 26: Het volledige projectgebied met de op de CAI aangeduide archeologische relictten (Stad Gent, De Zwarte Doos, Stadsarcheologie)

“De volledige projectzone kent een hoog potentieel aan bewaard archeologisch bodemarchief”

“Indien de percelen binnen een archeologische zone liggen én de oppervlakte van het project waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, bedraagt 300m² of meer én de ingreep in de bodem bedraagt 100m² of meer, dan is een archeologienota noodzakelijk waarvan akte is genomen. De opmaak dient voorafgaand aan de vergunningsaanvraag te gebeuren.”

Indien geen archeologienota zou nodig zijn, moet de bouwheer bij het indienen van de vergunning een nota toevoegen. Hierin geeft de erkend archeoloog aan hoe hij dient om te gaan met de beschermde ondergrond, als die door de graafwerken verstoord wordt.

Historische analyse: beschermd monument



- De meeste gebouwen en binnenhoven op de site zijn beschermd als **monument**.

(bescherming omvat zowel exterieur als interieur, Max. behoud en plaatselijk herstel van oorspronkelijke gebouwdelen, dragende structuur en waardevolle gebouwelementen vormen uitgangspunt. Oorspronkelijke materialen en gebouwelementen die onherstelbaar zijn, worden naar oorspronkelijk model en materialisatie vervangen)

- De brouwerij, het brouwershuis, de portierswoning en het Neerhof zijn enkel beschermd als **stadsgesicht**

(Enkel het exterieur is beschermd. Dienst Onroerend Erfgoed verleent geen advies voor werken aan interieur)

Historische analyse: waarderingskaart niveau -1



groen: zone met hoge erfgoedwaarde. Alle elementen (structuur, vloer, plafond, decoratieve afwerking,...) zijn te behouden.

geel: zone met positieve erfgoedwaarde. Deze zone kan meer ingrijpend verbouwd worden.

oranje zone: zone waar de erfgoedwaarden **verdwenen** zijn, door verbouwing of nieuwbouw. Deze elementen kunnen verwijderd worden.

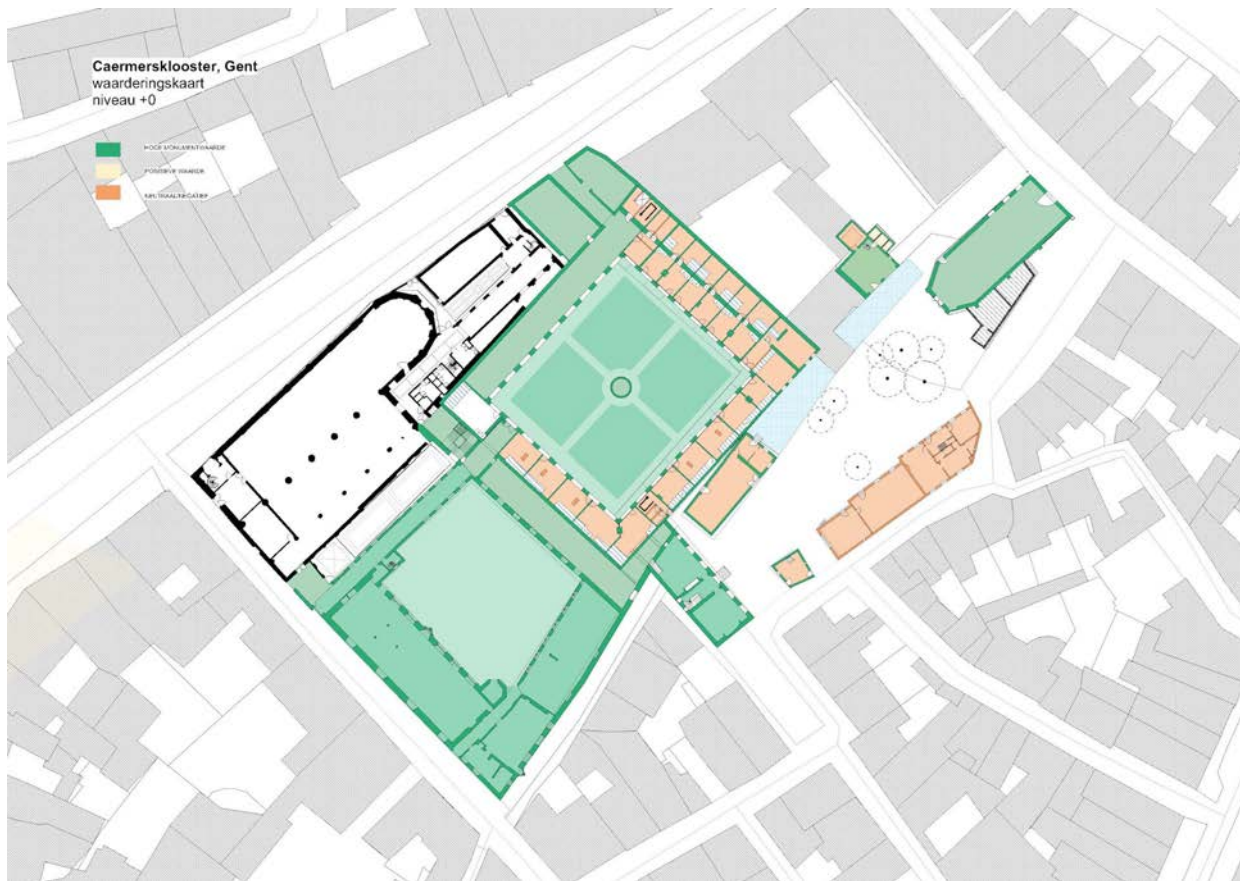
Verschillende historische representatieve ruimtes/elementen:

- Grote en kleine refter
- Stenen traptoren
- houten trap
- Infirmierie
- Sacristie en spreekhuis
- Drongenhofkapel

Enkele minder waardevolle elementen:

- Indeling tweede pandgang
- Conciërgewoning

Historische analyse: waarderingskaart niveau +0



Eerste pandhof:

- Hoge open ruimtes
- geen pandgang
- gesloten aan straatkant, open naar binnenhof
- slechte staat

Tweede pandhof:

- Verkaveld in woonunits, +0,5
- rondom ingerichte tuin
- te bereiken via spreekhuis
- redelijk goede staat

Met elkaar verbonden via Lange Gang

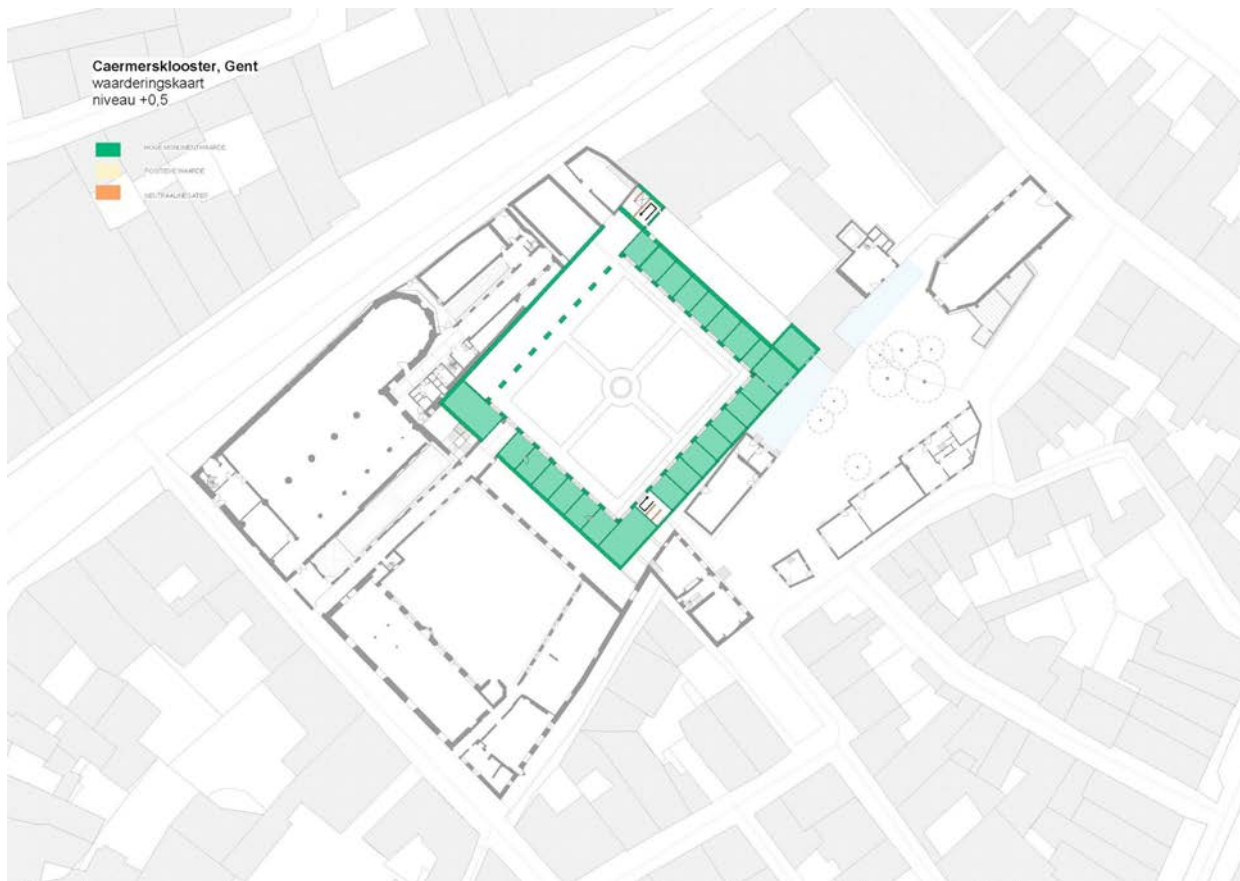
Neerhof:

- Nutsgebouwen
- in relatie met buurt

Drongenhof:

- grote 'lege' kapel
- Open Huis

Historische analyse: waarderingskaart niveau +0,5



Eerste pandhof:

- Hoge open ruimtes
- geen pandgang
- gesloten aan straatkant, open naar binnenhof
- slechte staat

Tweede pandhof:

- Verkaveld in woonunits, +0,5
- rondom ingerichte tuin
- te bereiken via spreekhuis
- redelijk goede staat

Met elkaar verbonden via Lange Gang

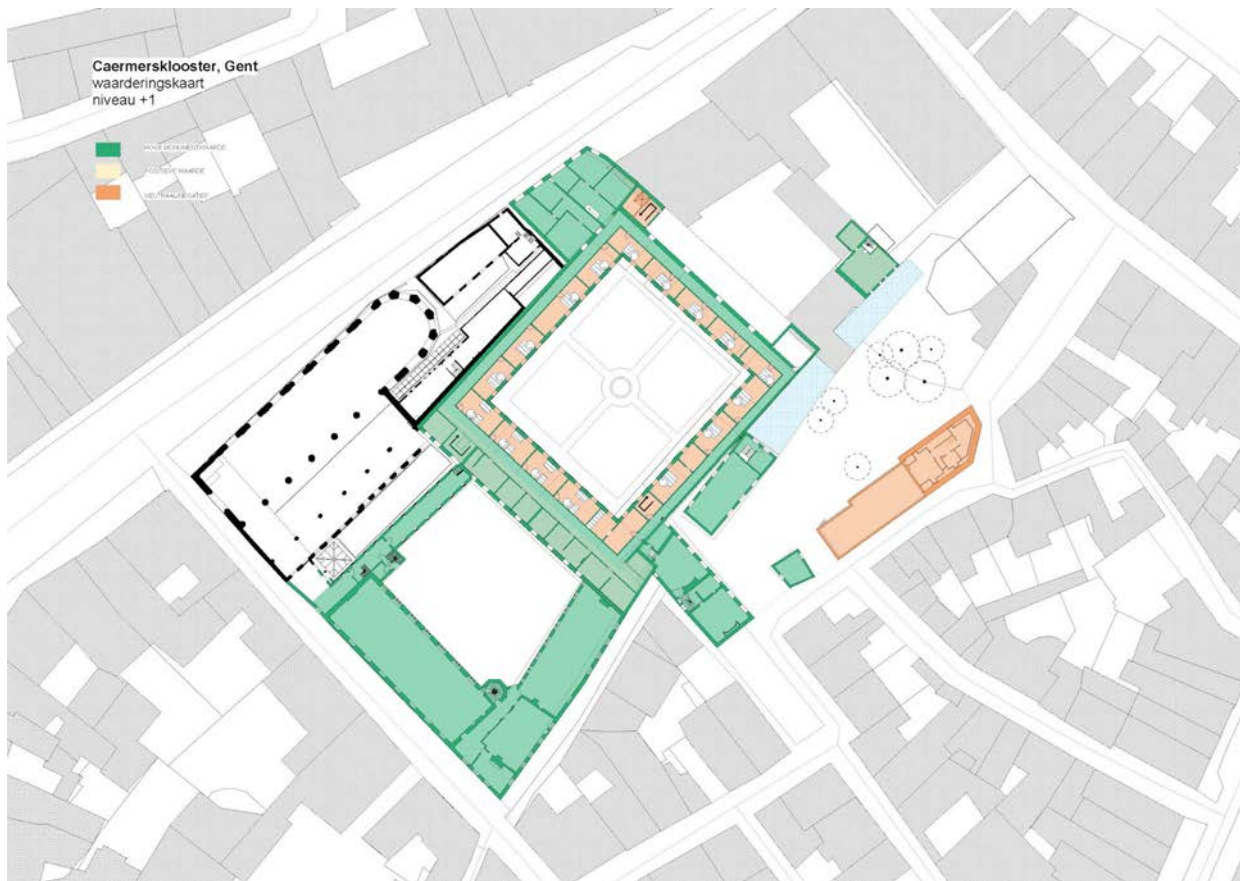
Neerhof:

- Nutsgebouwen
- in relatie met buurt

Drongenhof:

- grote 'lege' kapel
- Open Huis

Historische analyse: waarderingskaart niveau +1



Eerste pandhof:

- Hoge open ruimtes
- geen pandgang
- gesloten aan straatkant, open naar binnenhof
- slechte staat

Tweede pandhof:

- Verkaveld in woonunits, +0,5
- rondom ingerichte tuin
- te bereiken via spreekhuis
- redelijk goede staat

Met elkaar verbonden via Lange Gang

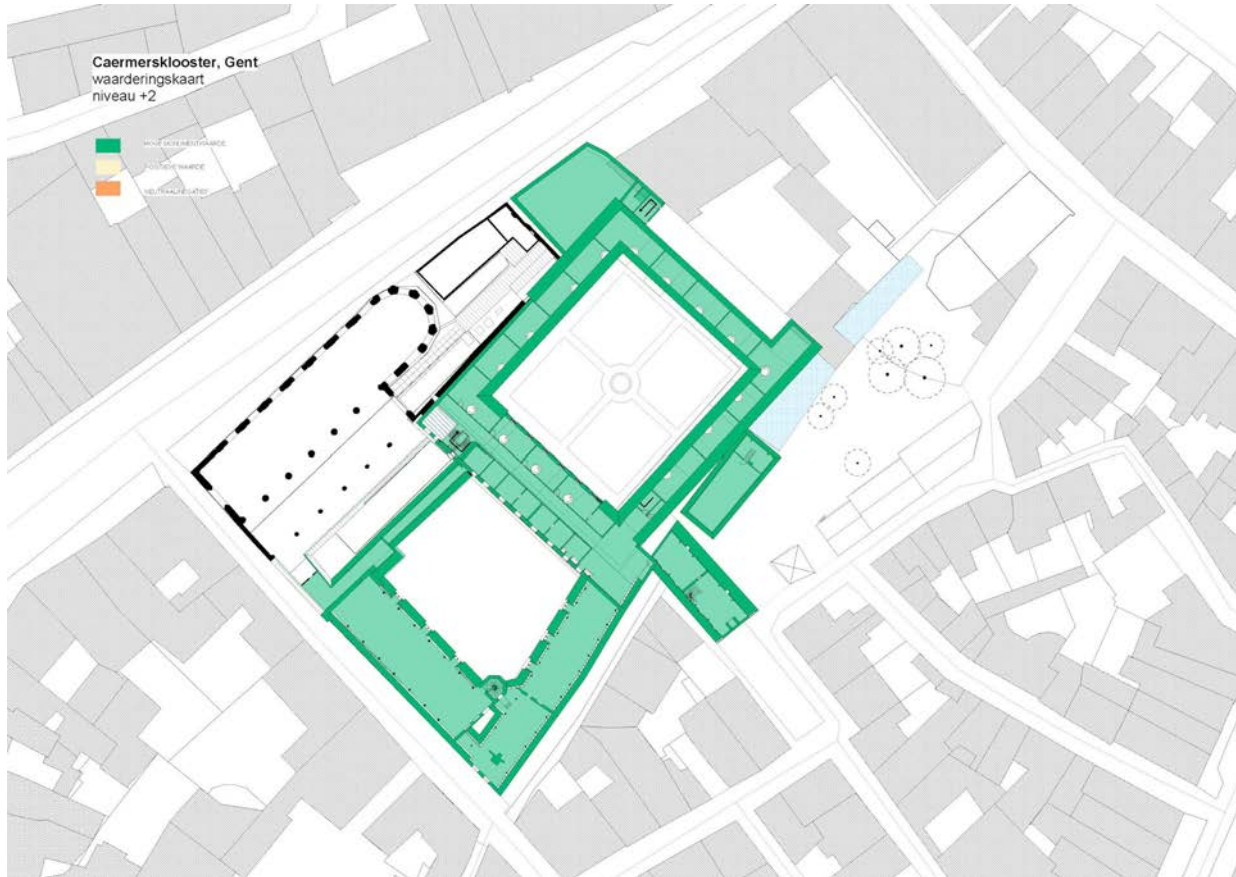
Neerhof:

- Nutsgebouwen
- in relatie met buurt

Drongenhof:

- grote 'lege' kapel
- Open Huis

Historische analyse: waarderingskaart niveau +2



Eerste pandhof:

- Hoge open zolders
- Recent gerestaureerd

Tweede pandhof:

- Woonunits in middenvleugel
- duplexen onder dak

Historische analyse: (erfgoed)waarde natuur



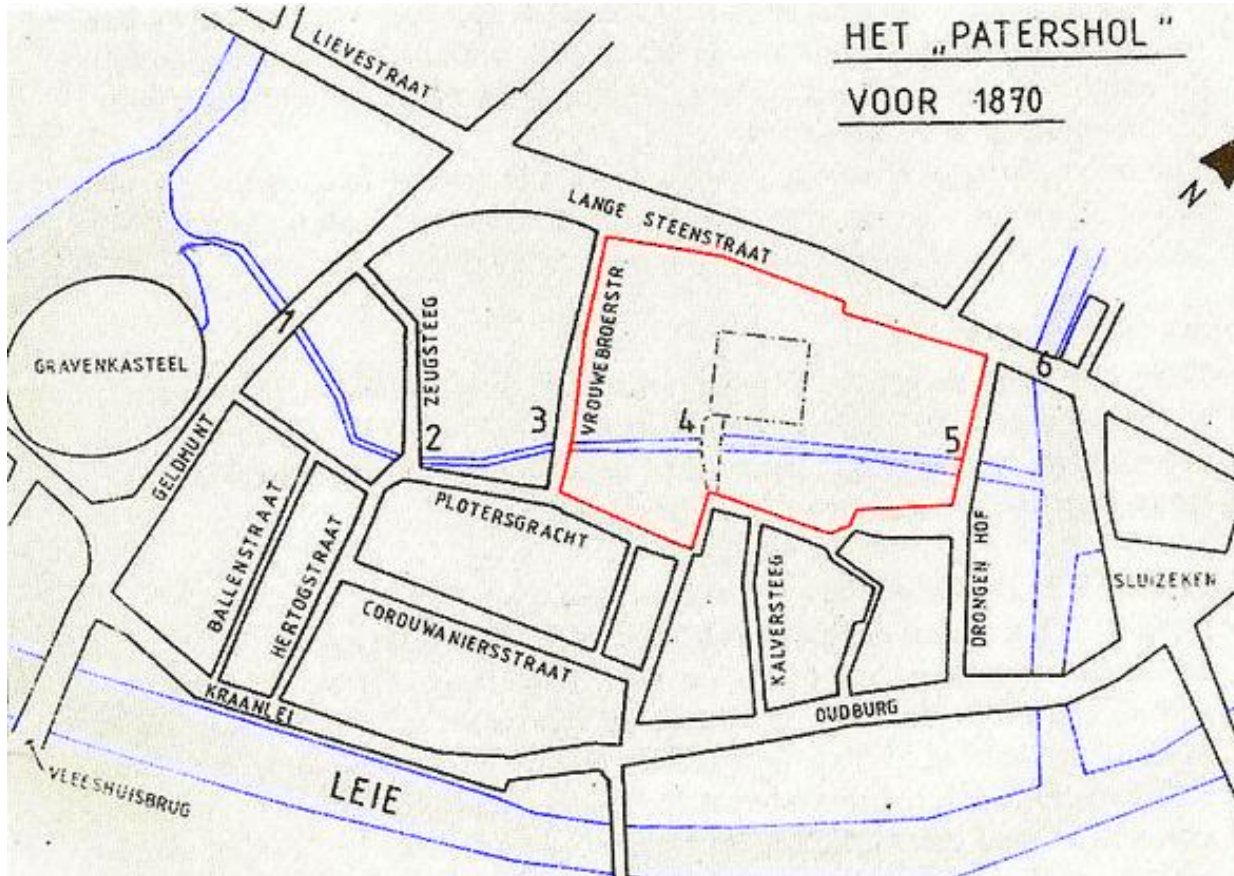
- Erfgoedwaarde:

Beide binnentuinen van de pandhoven en het Drongenhof zijn mee aangeduid als beschermd monument.

- Biologische waarde:

Acuut tekort aan opgaand groen/bomen in de binnenstad. Verwijderen van bomen kan enkel ifv. bescherming van het monument. > elke nieuwe ontwikkeling dient het behoud van het aanwezig groen te bestendigen.

Historische analyse: Plotersgracht



- ‘Gracht met de 7 bruggetjes’
- Gedempt in 1870-72, terug open te leggen?
- Grootste deel wordt vandaag gebruikt als terras, tuin en logistieke ontsluiting voor enkele restaurants. (gedoogd)



Historische analyse: gebruikers



Doorheen de geschiedenis heeft de site verschillende invullingen gekend:

<1287 Refuge Cisterciënzer

13e-19e eeuw: Karmelieten (laatste pater 1845)

>1807: katoenspinnerij, smidse, tingieterij, stapelplaats, ...

1850: opdeling tweede pandhof in woningen

1881: archeologisch museum, museum voor volkskunde, bergplaats operadecors, ...

1980: Ontruiming 'Pandinisten'

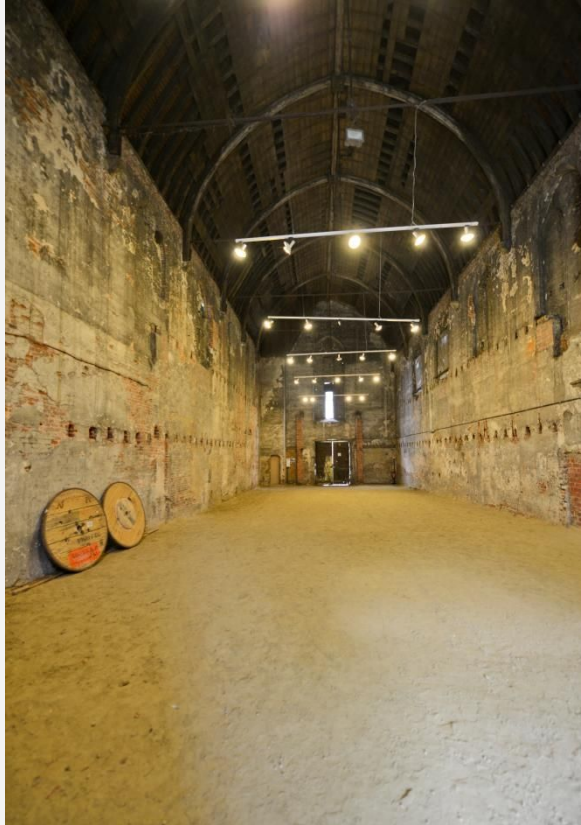
1995: sociale woningen in tweede pandhof

1998: Provinciaal cultuurcentrum in eerste pandhof

vandaag:

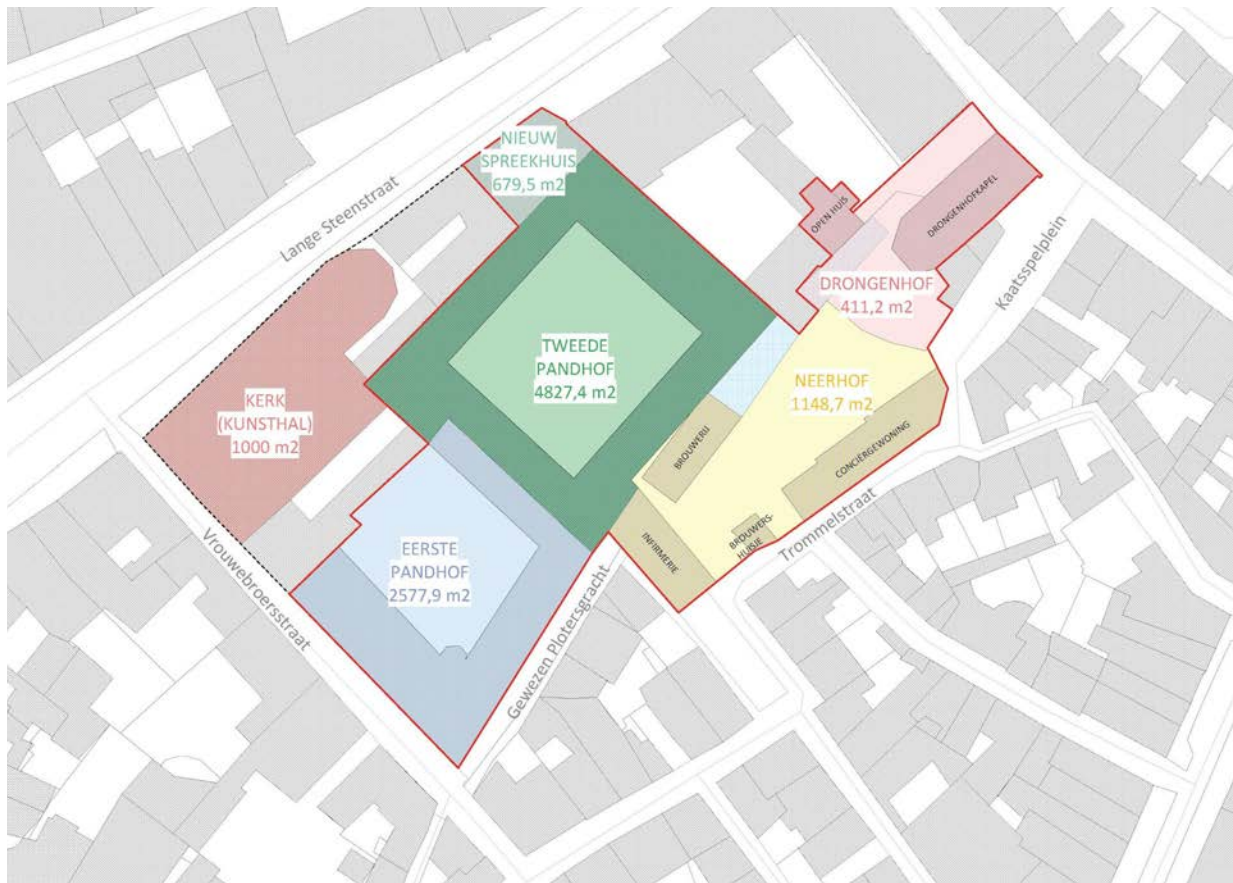
- Kunsthal Gent
- WoningGent
- Open Huis/pratershol
- Koninklijke dekenij Patershol
- Berlinde De Bruyckere

Historische analyse: gebruikers



- Huidig gebruik van kerk, Oud huis en lange gang door Kunsthal, Gent
- Gebruik van Drongenhofkapel door kunstenaar Berlinde De Bruyckere

Architecturale analyse: basisplan + m²



- **KERK:**
 - tot. bruto opp.: 1000 m²
 - huidig Kunsthal Gent
- **EERSTE PANDHOF:**
 - tot. bruto opp.: 2577,9 m²
 - kelder + 3 niveaus
- **TWEEDE PANDHOF:**
 - tot. bruto opp.: 4827,4 m²
 - 3 niveaus + 1 tussenniveau
 - 35 woonunits (duplex)
- **NIEUW SPREEKHUIS:**
 - tot. bruto opp.: 679,5 m²
 - 3 niveaus
- **NEERHOF:**
 - tot. bruto opp.: 1148,7 m²
 - Infirmerie + Brouwerij + Brouwershuisje + Conciërgewoning
- **DRONGENHOF:**
 - tot. bruto opp.: 411,2 m²
 - Open Huis (2 niveaus) + Drongenhofkapel

Architecturale analyse: basisplan + m²

Deel	Niveau	Ruimtenr (zie vi Ruimtenaam	Netto vloeropp	Bruto vloeropp
NEERHOF				
TOTAAL INFIRMERIE			427,2	455,7
TOTAAL BROUWERIJ			203,9	297,2
TOTAAL BROUWERSHUISJE			34,42	50,8
TOTAAL CONCIERGEWONING			143,92	218,8
TOTAAL DIENSTRUIMTES			112,4	126,2
TOTAAL NEERHOF			921,84	1148,7
DRONGENHOF				
TOTAAL KAPEL			214,3	254,4
TOTAAL KAATSSPELPLEIN			119,9	156,8
TOTAAL DRONGENHOF			334,2	411,2
EERSTE PANDHOF				
TOTAAL EERSTE PANDHOF EXCLUSIEF LANGE GANG			2011,41	2577,9
TOTAAL EERSTE PANDHOF BUITENRUIMTE				670
TWEEDE PANDHOF				
TOTAAL TWEEDE PANDHOF			3883	5014,2
TOTAAL EERSTE PANDHOF BUITENRUIMTE				987,2

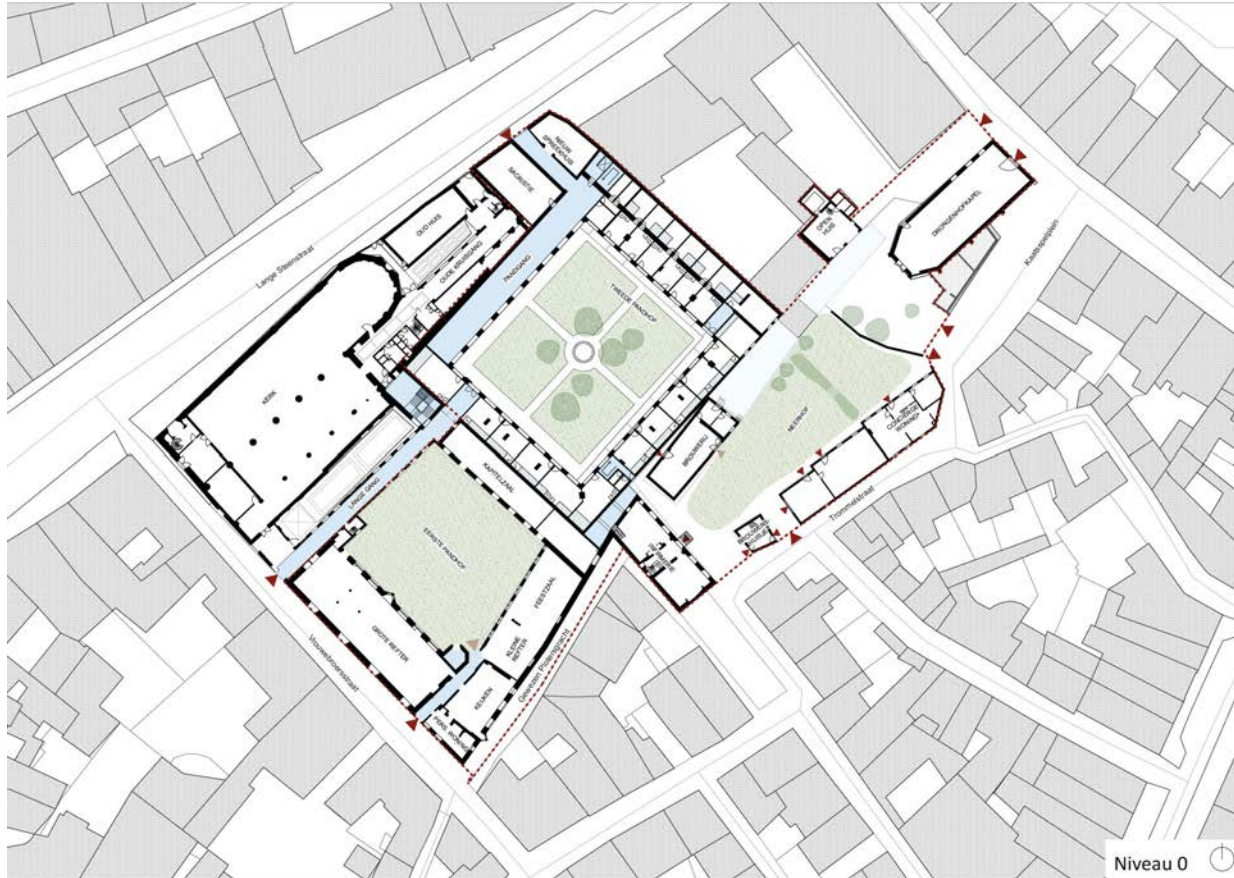
Overzicht totale oppervlaktes (netto en bruto) verschillende delen projectsite.

Architecturale analyse: basisplan + m²

OVERZICHT UNITS: NETTO OPPERVLAKTE						
Ruimtenummer	Niveau 0	Niveau +0.5	Niveau +1	Niveau +2	TOTAAL	Typologie
2	45,5	45,4	0	0	90,9	1 slaapkamer
3	27,8	36,6	0	0	64,4	2 slaapkamers
4	27,7	18,1	0	0	45,8	1 slaapkamer
5	27,3	18,1	0	0	45,4	1 slaapkamer
6	36	37,5	0	0	73,5	2 slaapkamers
7	38	45,8	0	0	83,8	1 slaapkamer
8	27,1	18,1	0	0	45,2	1 slaapkamer
9	27,3	35,9	0	0	63,2	2 slaapkamers
10	27,1	35,5	0	0	62,6	2 slaapkamers
11	26,5	17,6	0	0	44,1	1 slaapkamer
12	47	47,4	0	0	94,4	2 slaapkamer
13	35,2	25,6	0	0	60,8	1 slaapkamer
14	37,6	20,1	0	0	57,7	1 slaapkamer
15	32,7	17,5	0	0	50,2	1 slaapkamer
16	32,7	17,5	0	0	50,2	1 slaapkamer
17	33,1	17,5	0	0	50,6	1 slaapkamer
18	32,7	17,5	0	0	50,2	1 slaapkamer
19	32,7	17,5	0	0	50,2	1 slaapkamer
23	0	0	29,3	50,2	79,5	1 slaapkamer
24	0	0	28,1	28,1	56,2	1 slaapkamer
25	0	0	28,1	28,1	56,2	1 slaapkamer
26	0	0	28,1	42,6	70,7	2 slaapkamers
27	0	0	40,2	0	40,2	studio
28	0	0	36	31,9	67,9	1 slaapkamer
29	0	0	24,2	26,8	51	1 slaapkamer
30	0	0	27,2	19,7	46,9	1 slaapkamer
31	0	0	21	58	79	1 slaapkamer
32	0	0	21	27,4	48,4	1 slaapkamer
33	0	0	21	28,3	49,3	1 slaapkamer
34	0	0	21	28,1	49,1	1 slaapkamer
35	0	0	23,6	48,2	71,8	1 slaapkamer
36	0	0	24	26,2	50,2	1 slaapkamer
37	0	0	34,5	24,9	59,4	1 slaapkamer
38	0	0	22,8	28,5	51,3	1 slaapkamer
39	0	0	23,3	28,2	51,5	1 slaapkamer
TOT. #UNITS	35					
				GEM. OPP.	58,9	
				MIN. OPP.	40,2	
				MAX. OPP.	94,4	

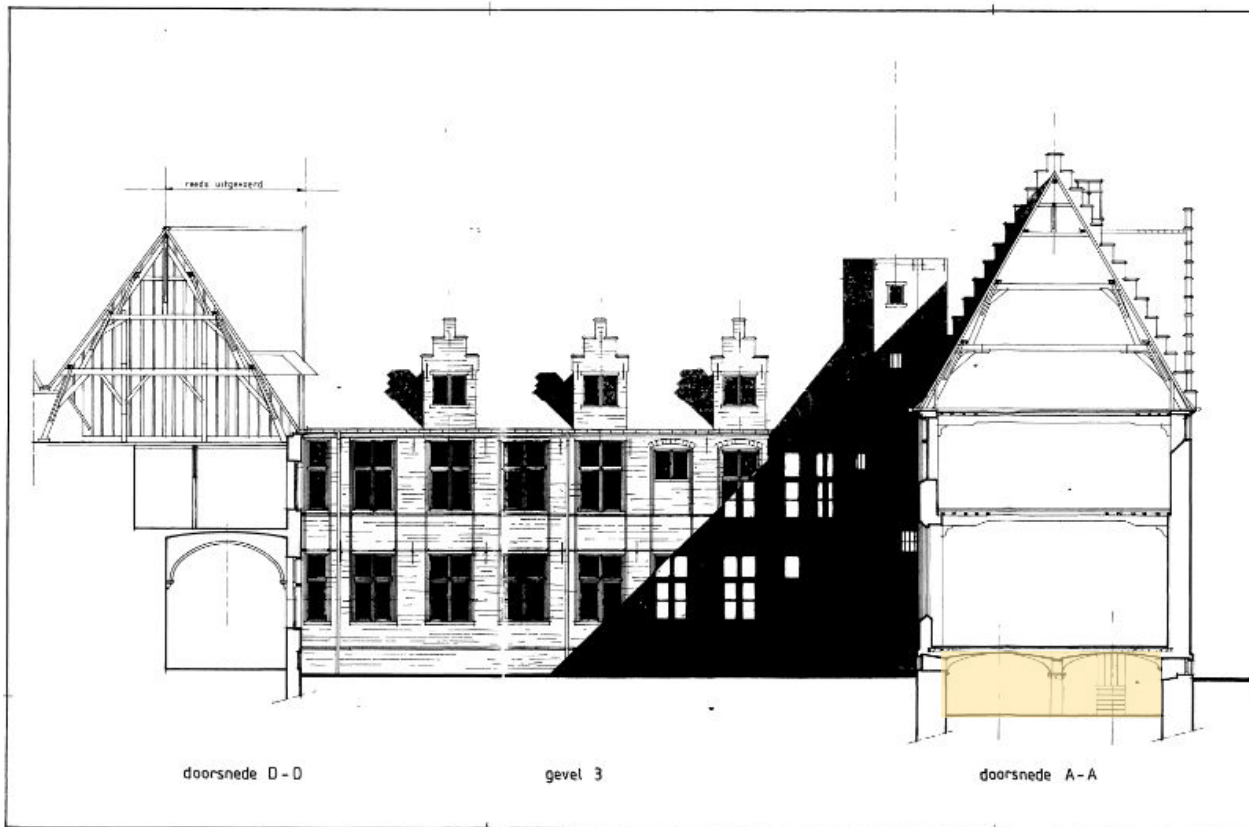
Overzicht oppervlaktes woonunits tweede pandhof.

Architecturale analyse: typologie en morfologie



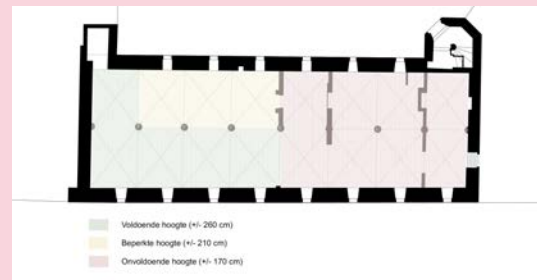
- Site erg gesloten aan buitenkant, ruimtes zijn naar pandhoven gericht. (architectuur in functie van levenswijze paters)
- Beide pandhoven verschillen in identiteit en zijn erg van elkaar gescheiden. (enkel verbonden via Lange Gang en houten traphal)
- Veel circulatie, maar ook veel ruimtes die niet worden bediend door een gang (ruimtes zijn aan elkaar geschakeld of verbonden via binnentuinen)
- De projectsite heeft geen echte smoel (kerk, spreekhuis en neerhof waren poorten naar de buitenwereld: daarvan ligt kerk niet in projectsite, is het neerhof moeilijk bereikbaar (achterin gelegen) en komt het spreekhuis aan in de minst toegankelijke hoek (wonen)).
- Kracht in diversiteit aan (buiten)ruimtes
- Site van Neerhof en Dronghof van elkaar gescheiden door muur
- Verhouding geveloppervlakte lijkt heel groot tov. vloeroppervlakte: Pandhof 1 heeft geen pandgang, Pandhof 2 is bijna enkel pandgang > effect op betaalbaarheid, onderhoud, verbruik?

Architecturale analyse: specifieke details

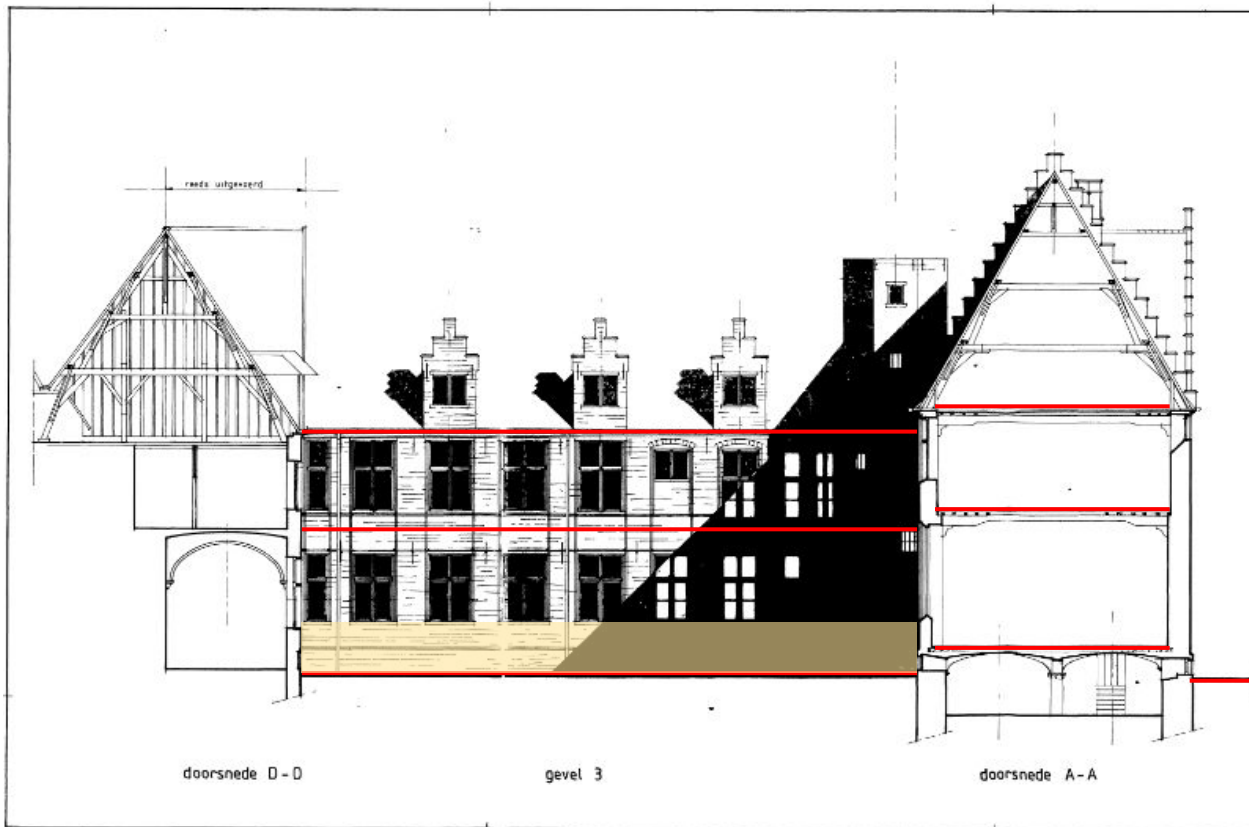


Kelder met gewelven onder 'grote refter'. (vh: 2m - 2,57 m)

Toegankelijk via gang aan Vrouwebroersstraat, via opening naar binnentuin of liftschacht aan 'Lange Gang'.

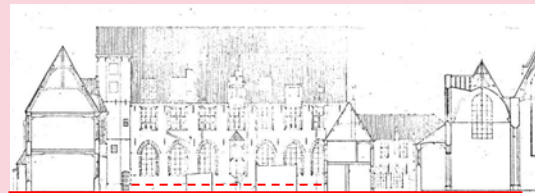


Architecturale analyse: specifieke details

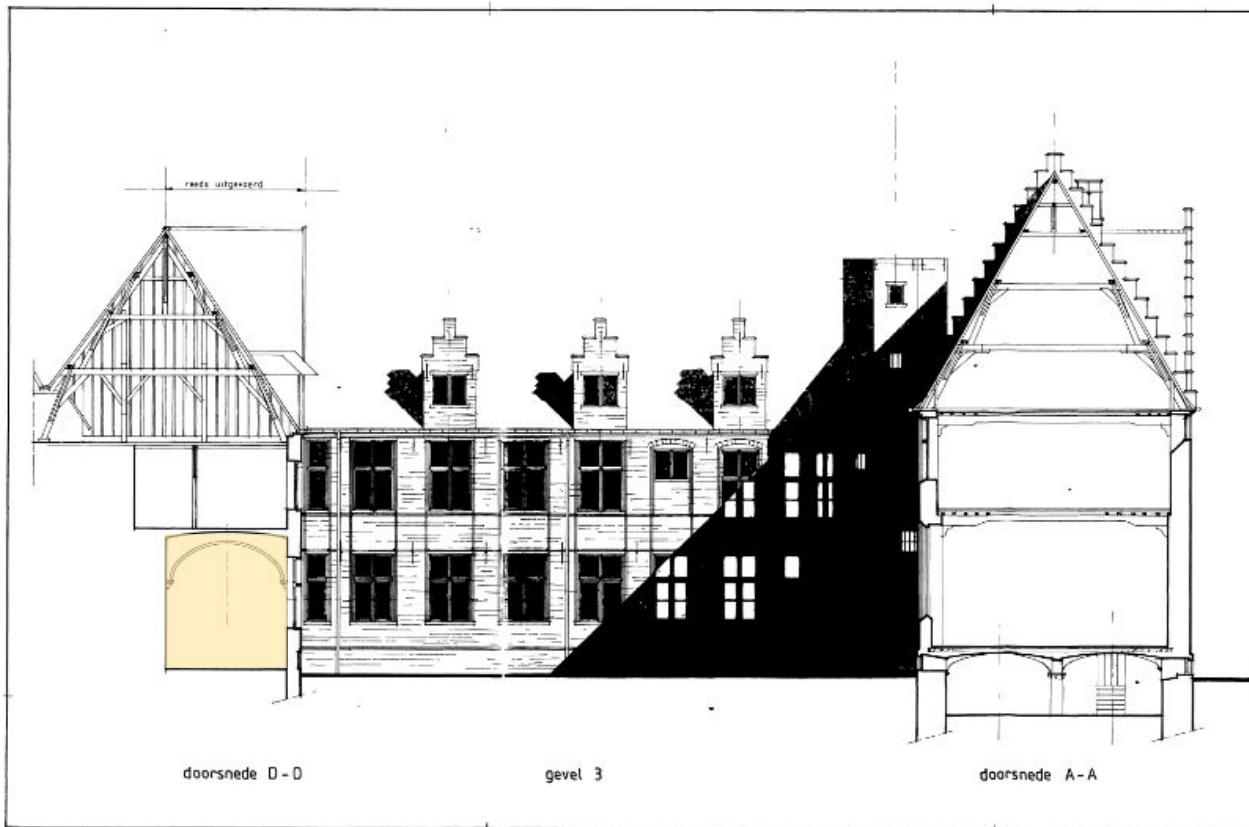


Niveaueverschil tussen gang aan Vrouwebroersstraat, binnentuin en 'Reftervleugel' (ZW)

Directe relatie met de binnentuin wordt beperkt door niveaueverschillen en plint zonder veel deuropeningen.



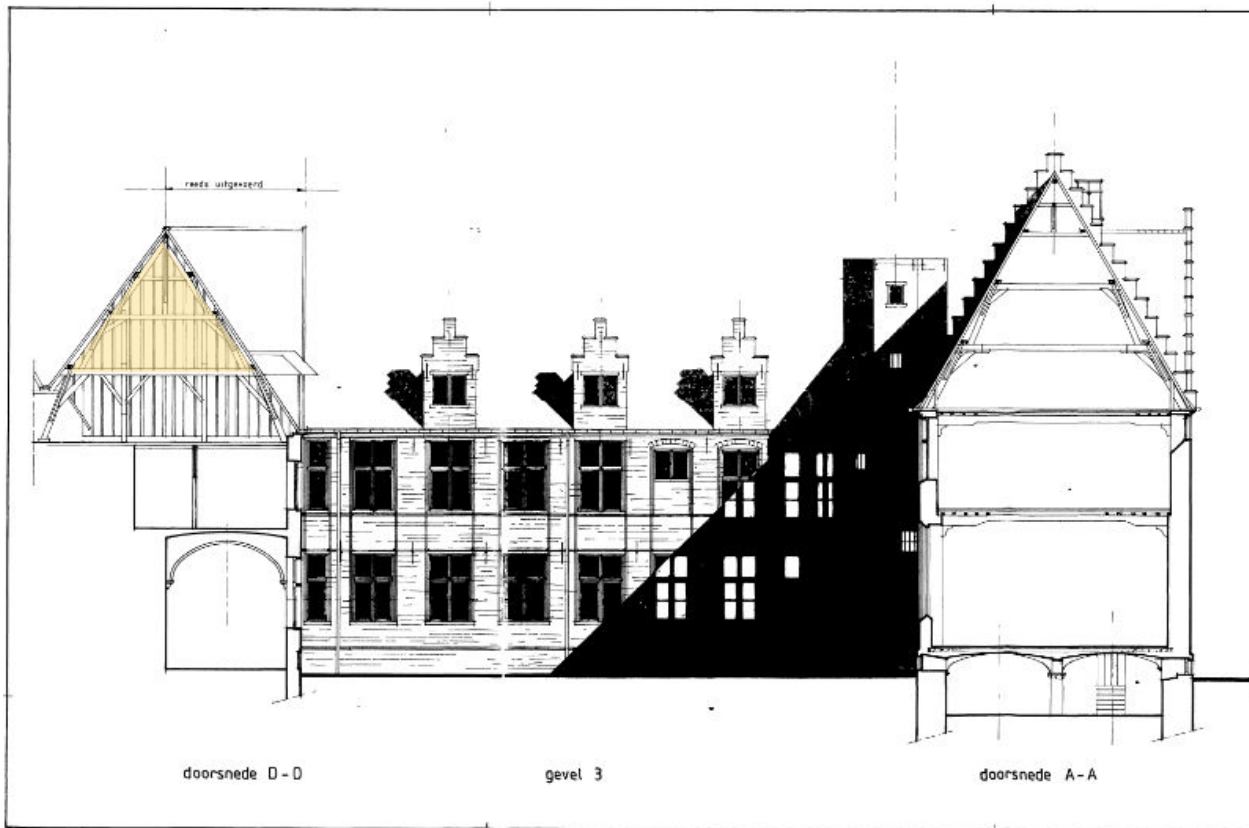
Architecturale analyse: specifieke details



'Kapittelzaal', gelijkaardig aan architectuur van pandgang tweede pandhof. (lopen parallel)



Architecturale analyse: specifieke details

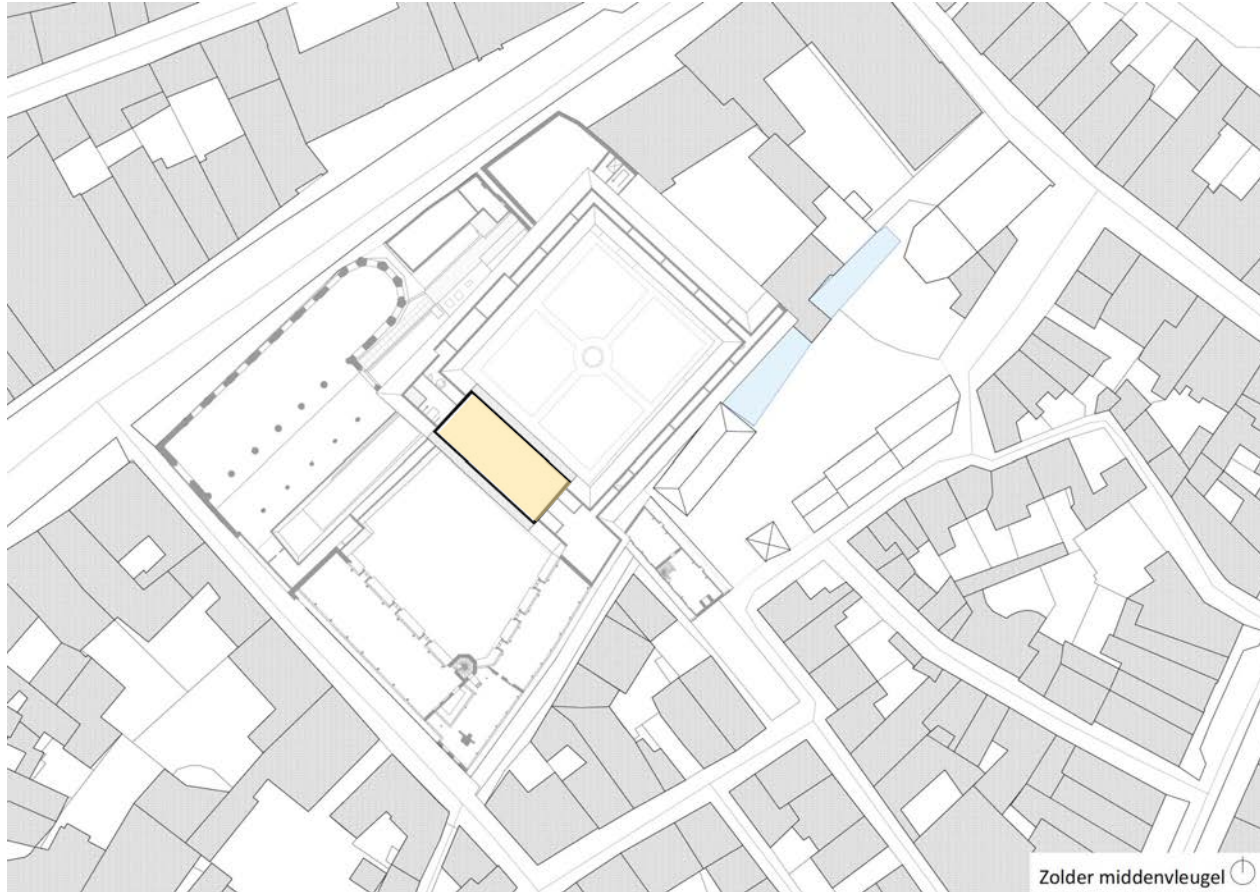


Open zolderruimte nog boven duplexen in middenbeuk (niet op scans/plan).

Vandaag toegankelijk via trapje op duplex niveau.



Architecturale analyse: specifieke details

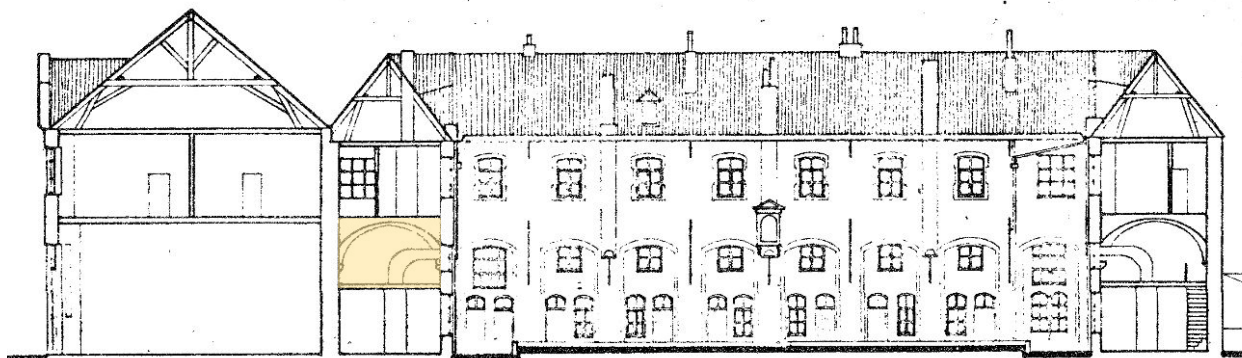


Open zolderruimte nog boven duplexen in middenbeuk (niet op scans/plan).

Vandaag toegankelijk via trapje op duplex niveau.



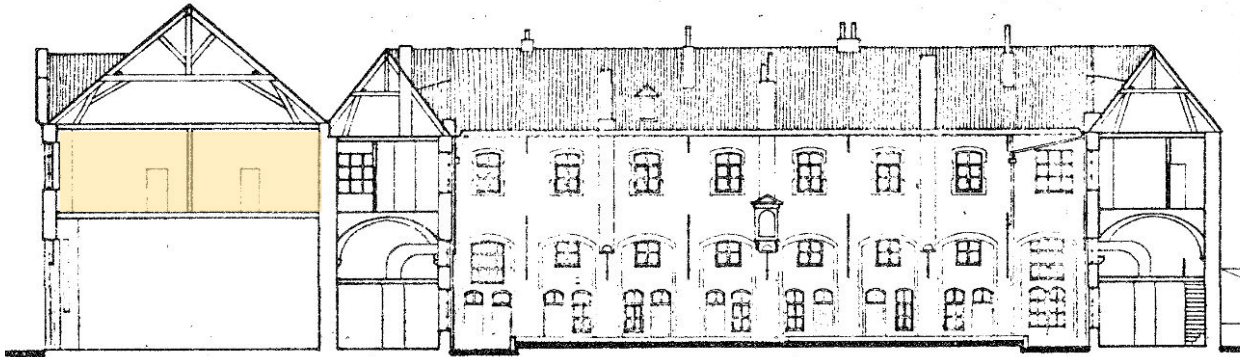
Architecturale analyse: specifieke details



Beperkte hoogte op
tussenverdiepingen in tweede pandhof



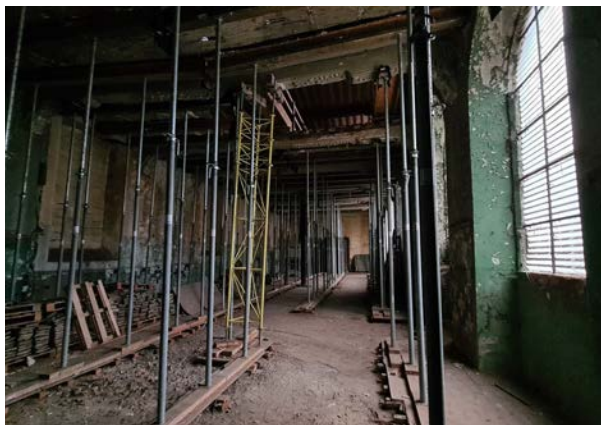
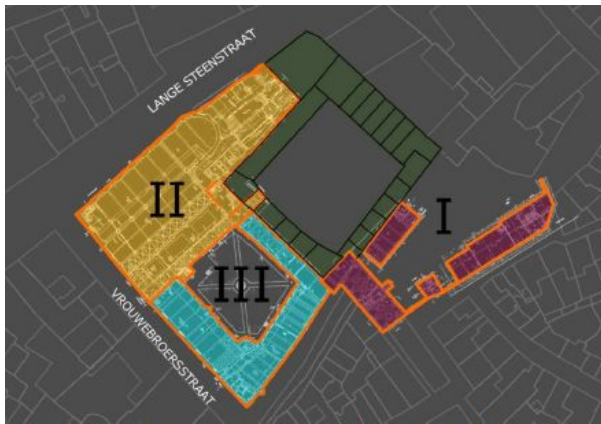
Architecturale analyse: specifieke details



Open, aangename ruimte boven
toegang 'Nieuw Spreekhuis'



Bouwtechnische toestand: restauratiefasen



- **1 en 2:** reeds gerestaureerd in 1985 en 1985
- **3:** deels gerestaureerd (lot 0 schoring, stabilisering stucplafond en zwambestrijding, lot 1 restauratie dakconstructie vleugels Vrouwebroersstraat en Plotersgracht)
- **3:** in 2014 4 dossiers ingediend voor loten 2 en 3 en technieken 2&3 (2: restauratie vleugel Vrouwebroersstr. en hoekvleugel, 3: vleugel Plotersgracht en middenvleugel)

-> bovenaan wachtlijst. Nieuwe eigenaar kan dat overnemen indien die zich houdt aan inhoud van het dossier

wat nog te realiseren?

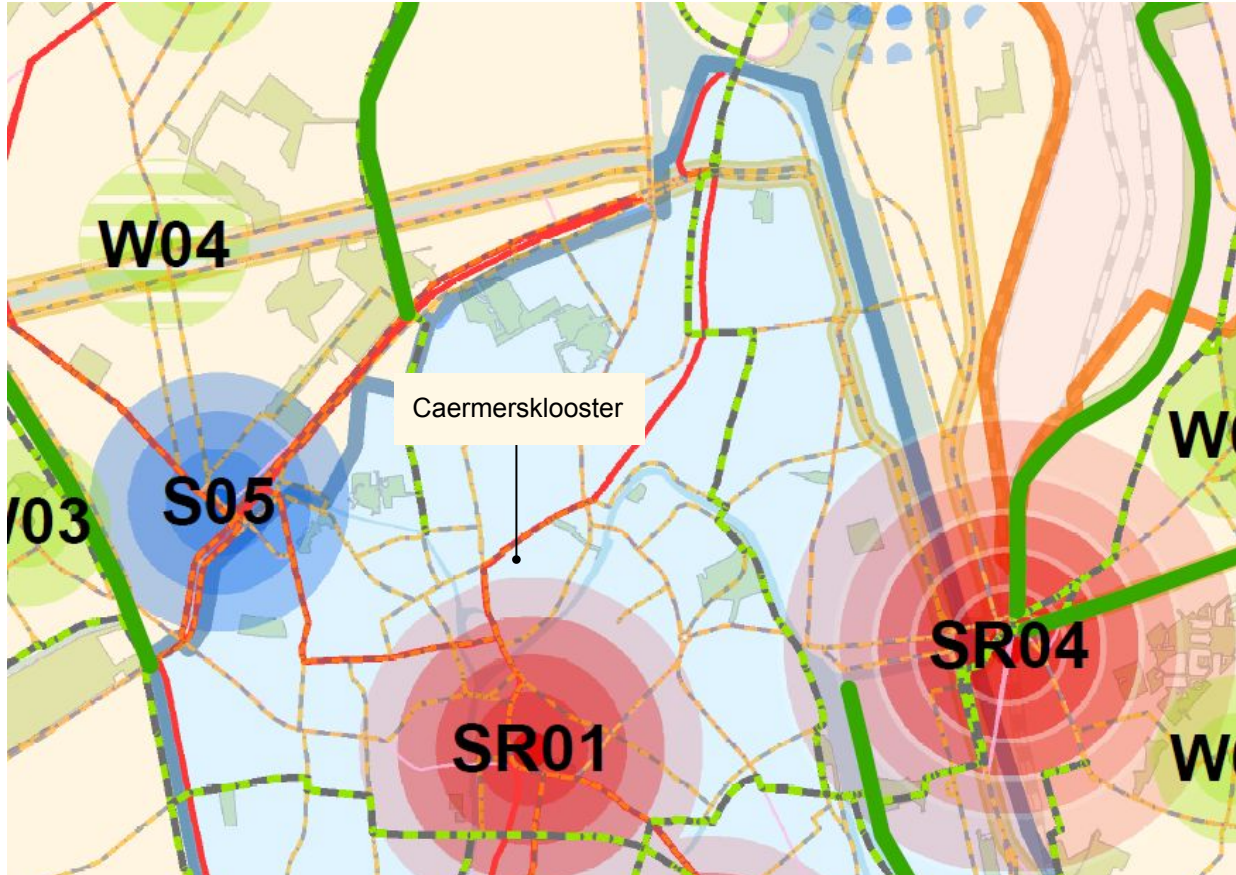
- opmaak restauratiedossier lot 4 'ontsluiting infirmerie, buitenaanleg 1e pandhof en openen Plotersgracht'
- Drongenhof: aan restauratie toe, nog geen dossier voor opgemaakt, noch premies aangevraagd
- Tweede pandhof?

Bouwtechnische toestand: restauratiefasen



- Overname van de restauratiedossiers op de wachtlijst is enkel mogelijk indien de nieuwe eigenaar zich houdt aan de inhoud van deze dossiers. Indien deze voornamelijk herstelwerken omvatten zijn overeenkomsten waarschijnlijk groot (loten 2&3). Eventuele kleine aanpassingen aan het dossier zijn dan in beperkte mate mogelijk.
- De dossiers met betrekking tot technieken zijn waarschijnlijk afgestemd op een bepaalde functie en ontwerp en daardoor moeilijker overneembaar. Ook hier zijn kleine aanpassingen mogelijk, maar wordt verwacht dat de voorziene technieken verouderd kunnen zijn waardoor overname van dossier waarschijnlijk sowieso niet wenselijk is.

Planologische context: structuurplan 2018



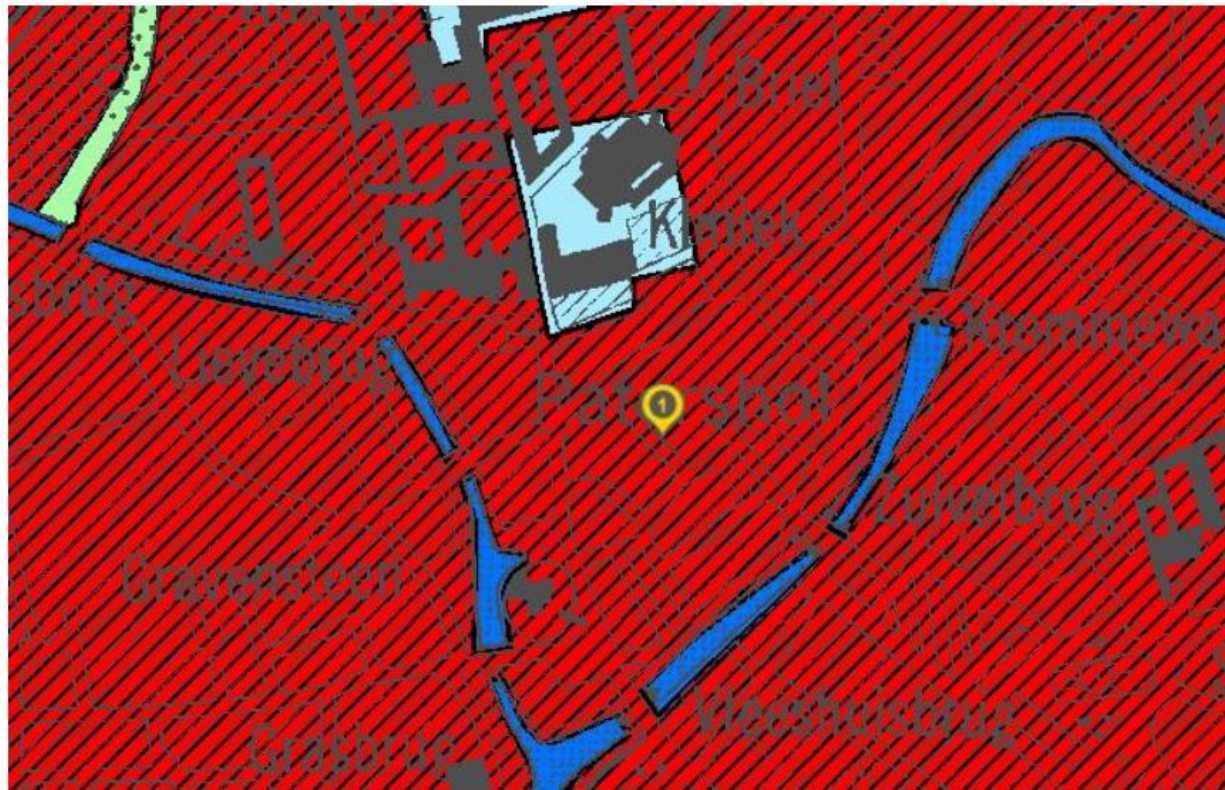
Ruimte voor Gent - structuurvisie 2030

- deelruimte binnenstad, valt net buiten invloedssfeer stadsregionaal knooppunt KoBra.

Planologische context: gewestplan

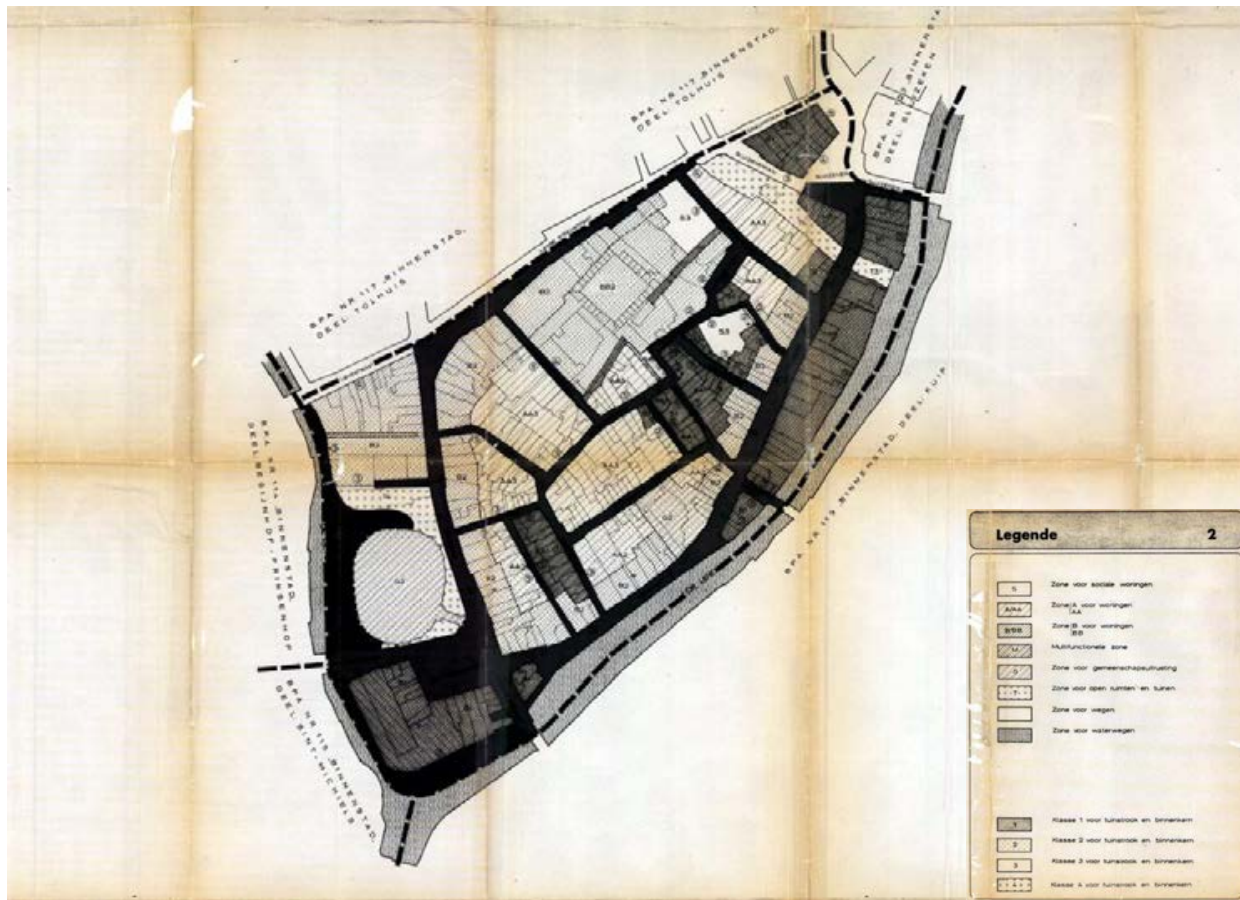
Hoofdbestemming:

Woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde



'Gentse en Kanaalzone': Woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Planologische context: BPA Patershol (10/09/1993)



Projectgebied ligt grotendeels in zone voor woningen (BB), Klasse 2. (Nieuw spreekhuis, Lange Steenstraat 16-18 in zone B)

- Toegelaten bestemmingen BB:
- Hoofdbestemming: woningen
 - Toegelaten mits vermelde beperkingen: winkels, kantoren en diensten, andere overheidsdiensten, verzorgende bedrijven
 - Toegelaten: gemeenschapssuïtustingen op buurtniveau, ld op stedelijk niveau
 - Niet toegelaten: 'horeca excl. hotels', hotels, niet hinderlijke bedrijven

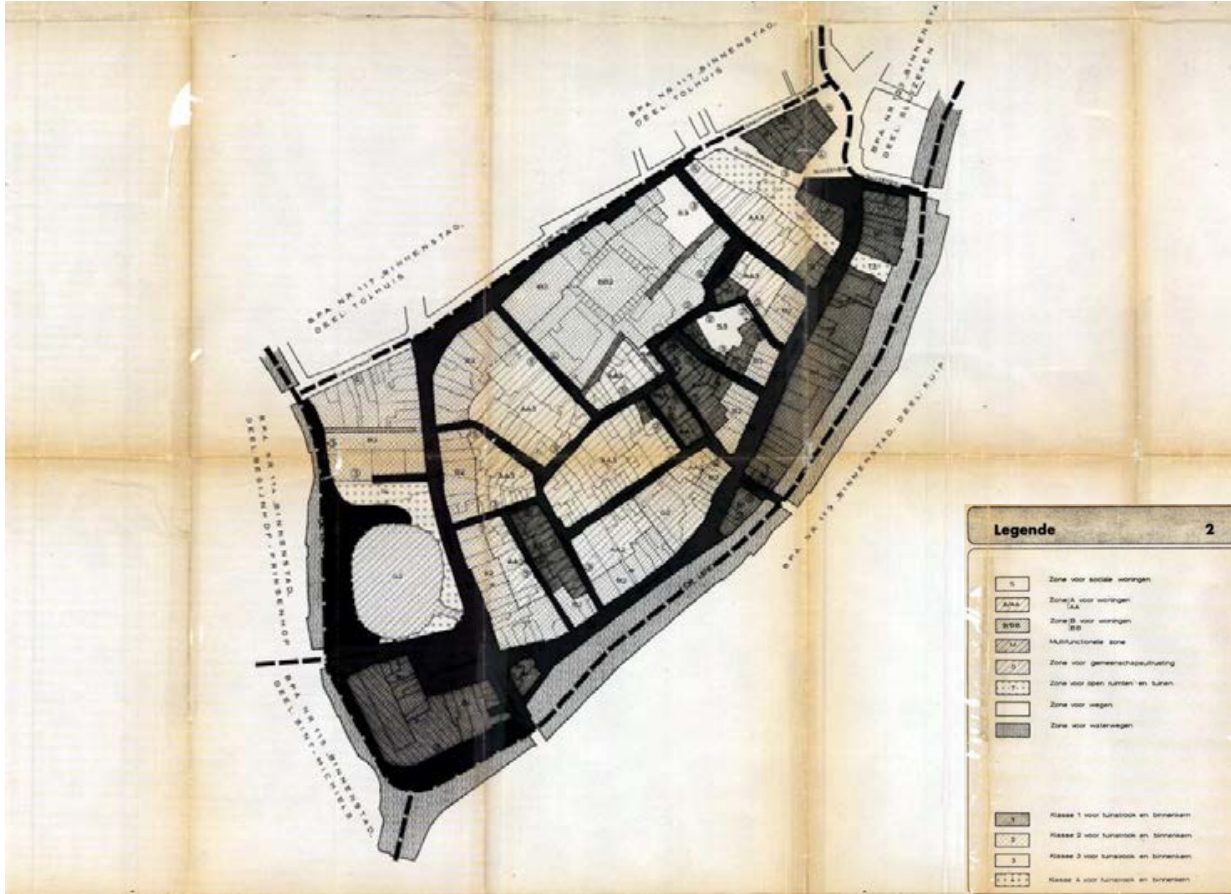
Zijn er afwijkingsmogelijkheden?

- Beschermd monument
- complex als 1 pand beschouwen? > hoofdtoegang in zone B2: wel horeca toegestaan.

Is dat gewenst?

- 'hotelboom' in centrum gent
- buurtprotest

Planologische context: ruimtelijk rendement Gent



Ruimtelijk rendement Gent

- ruimtelijk verdichten, verluchten en ontpitten
- functioneel verweven
- versnippering van open ruimte wegwerken en tegengaan
- beeldkwaliteit verhogen
- energiebewust plannen en ontwerpen

Differentiatie in functies:

> Ter hoogte van kruising van netwerken (maar buiten de stadsregionale knooppunten): verweving en gelijkwaardigheid van functies (wonen, werken, recreëren, ...)/geen monofunctionaliteit

> Afwijken van de hoofdbestemming wonen ten voordele van kwetsbare stedelijke functies is mogelijk, tenzij het ABR dit niet mogelijk maakt én met uitzondering van sociaal wonen

3. Expliciet verboden bestemmingen:
In het BPA Patershol blijft extra horeca verboden.

Planologische context: algemeen bouwreglement

Meergezinswoning:

Ø Elke meergezinswoning moet bestaan uit een mix van woningen (groottes en / of aantal slaapkamers).

§ Er wordt gestreefd naar gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m²

Ø *Mogelijkheden tot afwijken van bovenstaande:*

§ *Alternatieve woonvormen waarbij een deel van het gebouw collectief wordt voorzien, mogen de oppervlakte van collectieve deel meetellen voor het berekenen van de gem. netto vloeroppervlakte van de woningen.
(collectieve delen = effectieve gemeenschappelijke extra ruimtes, niet noodzakelijke als fiets-, afval- of gewone bergingen of circulatieruimtes.)*

...

Ø *Afwijkingen op bovenstaande mogelijk als dit de erfgoedwaarde in gedrang zou brengen*

Ruimte voor studenten:

Accommodatie waar studenten verblijven wordt beschouwd als gemeenschapsvoorziening en niet als woonfunctie.

De Stad laat geen parkeerplaatsen toe bij grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten, net om het gebruik van duurzame vervoersmiddelen te stimuleren.

Ø Minimaal aantal units

Een collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten die gerealiseerd wordt door verbouwing of omvorming van een bestaand gebouw moet in totaal minimaal 30 units bevatten.

Ø Art. 44 minimale oppervlakte

De minimale oppervlakte van een kamer is 12m².

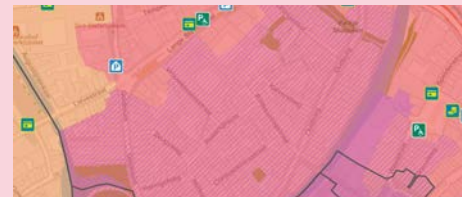
Enkele relevante fragmenten uit het algemeen bouwreglement.

Planologische context: parkeren

Tabel autoparkeerrichtlijnen

	FUNCTIE	NORMSLAG	RODE ZONE	ORANJE ZONE	GELE ZONE	GROENE ZONE	WITTE ZONE	ZUIDELIJKE MOZAIEK	AANDEEL BEZOEKERS IN TOTAAL
WOMEN	Sociale huurwoning	Wooneenheid	max. 0,4	0,4 - 0,6	0,4 - 0,6	0,4 - 0,6	min. 0,4	-	excl. bezoekers
	Studentenwoningen	Wooneenheid	0	0	0	0	0	-	excl. bezoekers
	Serviceflats/assistentiewoningen	Wooneenheid	max. 0,4	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	0,2 - 0,6	min. 0,4	-	0,15 per woning
	Woning / studio's	Wooneenheid	max. 0,6	0,6 - 0,8	0,6 - 0,8	0,6 - 1	0,8 - 2	-	excl. bezoekers
	Bezoekers	Wooneenheid	0	0	0	min. 0,1	0,2 - 0,5	-	
WIJKEN (incl. bezoekers)	Kantoren zonder baliefunctie	100 m ² BVO	max. 1,5	0,7 - 2	0,7 - 2	2 - 3	3 - 4	max. 2,7	5 %
	Arbeidsintensieve/bezoekers-extensieve bedrijven (Industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats, etc.)	100 m ² BVO	max. 0,7	0,3 - 1	0,3 - 1	0,9 - 1,5	1 - 1,9	max. 0,9	5 %
	Arbeidsintensieve/bezoekers-extensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf, etc.)	100 m ² BVO	max. 0,3	0,1 - 0,4	0,1 - 0,4	0,3 - 0,4	0,4 - 0,9	max. 0,36	5 %
COMMERCIEEL (incl. bezoekers)	Detailhandel, supermarkt	100 m ² verkoopsopp	0	1 - 2,5	1 - 2,5	2,5 - 4	3 - 4,5	max. 2,7	85 %
	Grootschalige detailhandel	100 m ² verkoopsopp	/	/	/	4 - 6	5 - 7	max. 4,5	85 %
	Commerciële dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	100 m ² verkoopsopp	max. 0,7	0,3 - 1	0,3 - 1	1,5 - 3	2,5 - 4	max. 2,25	20 %
	Anderen (vb. showroom, weekmarkt, winkelcentrum e.d.)	100 m ² verkoopsopp	per ontwikkeling te bepalen						
ANDERE	Per ontwikkeling te bepalen								

Project ligt in rode zone



∅ Het is verboden bijkomende parkeerplaatsen aan te leggen in het gebied binnen de P-route (P-route niet inbegrepen), tenzij de parkeerplaats gelegen is op een bebouwd perceel met een woonfunctie of toeristische verblijfsaccommodatie

- Er wordt enkel een max. opgegeven
- er is (bijna) geen geschikte ruimte hiervoor op de site

> parking is niet wenselijk, wat zijn de consequenties naar programma?

Enkel inzetten op beperkt aantal plaatsen voor deelsystemen en mindervalidenplaatsen?

Planologische context

Bij een eerste analyse van de site en de beschikbare randvoorwaarden stooten we op een aantal belangrijke vragen:

1. We zouden graag in één van de scenario's de opportuniteiten en beperkingen van een hotel/horeca bestemming onderzoeken. Dat lijkt op het eerste zicht in conflict te zijn met het BPA. Wat zijn de mogelijkheden?

De site is gelegen in het BPA 118 Binnenstad - deel Patershol (20 juni 1994). Ze ligt volgens het BPA voor het grootste deel in zone BB2, het 'nieuwe spreekhuis' (Lange Steenstraat 16-18) in zone B2.

Volgens het BPA zijn bestemmingen 'Horeca excl. hotels', 'hotels' en 'niet-hinderlijke bedrijven' niet toegelaten.

Uit het document 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', blijkt dat in het BPA Patershol extra horeca verboden blijft. (3. Expliciet verboden bestemmingen).

Wat is de idee hierachter en zijn er eventueel wel afwijkingmogelijkheden voor deze site?

- Kan hier op worden afgeweken aangezien het over een beschermd monument gaat?
- Dient het complex van pandhoven en bijgebouwen hier als 1 pand beschouwd te worden? Welke beperkingen moeten dan gevolgd worden? De hoofdtoegang tot het complex bevindt zich in dit 'nieuwe spreekhuis' (Lange Steenstraat 16-18), gelegen in zone B2 waar een hotelbestemming wel is toegelaten.
- Zijn er andere mogelijkheden?
- Zijn er andere belangrijke randvoorwaarden waar we rekening mee dienen te houden?

2. In de lijn van een scenario met horeca/hotelbestemming willen we graag de optie van een zwembad in één van de binnenhoven onderzoeken. Kan dat? Waar dienen we dan rekening mee te houden?

3. Wat voor soort van woningen zijn hier gewenst?

De huidige indeling in kleine woningen en het woonexperiment van de 'pandinisten' in de jaren '80 geven aanleiding tot een scenario waarin alternatieve woonvormen kunnen worden onderzocht.

Volgens het algemeen bouwreglement, meergezinswoningen, wordt er gestreefd naar een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75m².

Vandaag is het tweede pandhof ingedeeld in 35 woonunits met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 59m². (kleinste units 40m², grootste units 95m²)

- In hoeverre kunnen we verder met de huidige oppervlakten van de bestaande units?
- Kunnen we hier een scenario onderzoeken waarin heel kleinschalig wordt gewoond (nog kleiner)?
 - Hoe dienen we dan om te gaan met de voorgestelde gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m²?
 - Kan hier van worden afgeweken aangezien het over een beschermd monument gaat?
 - kan hier van worden afgeweken wanneer het aantal woningen niet wordt verhoogd?
 - Zijn er andere mogelijkheden of belangrijke randvoorwaarden waar we rekening mee dienen te houden?

4. Wat zijn de eisen en voorwaarden voor auto- en fietsparking op de site? Waar kan/moet die worden voorzien?

- Het complex ligt in de rode zone, (nieuw)autovrij gebied. Er is momenteel geen autoparking op de site, fietsen worden geparkeerd in de lange pandgang die aansluit op het 'nieuwe spreekhuis'.

Planologische context: antwoord dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Bij een eerste analyse van de site en de beschikbare randvoorwaarden stooten we op een aantal belangrijke vragen:

1. We zouden graag in één van de scenario's de opportuniteiten en beperkingen van een hotel/horeca bestemming onderzoeken. Dat lijkt op het eerste zicht in conflict te zijn met het BPA. Wat zijn de mogelijkheden?

De site is gelegen in het BPA 118 Binnenstad - deel Patershol (20 juni 1994). Ze ligt volgens het BPA voor het grootste deel in zone BB2, het 'nieuwe spreekhuis' (Lange Steenstraat 16-18) in zone B2. Volgens het BPA zijn bestemmingen 'Horeca excl. hotels', 'hotels' en 'niet-hinderlijke bedrijven' niet toegelaten.

Uit het document 'Ruimtelijk rendement in relatie tot Ruimte voor Gent', blijkt dat in het BPA Patershol extra horeca verboden blijft. (3. Expliciet verboden bestemmingen).

Wat is de idee hierachter en zijn er eventueel wel afwijkingmogelijkheden voor deze site?

Het idee om in de nota Ruimtelijk rendement vast te houden aan specifieke verbodsbepalingen vloeit voort uit de afweging die moet gemaakt worden of de specifieke bepaling uit het BPA nog actueel is of niet. Het verbod op horeca in het Patershol is er gekomen om het karakter een stuk te beschermen, vanuit een algemene visie dus. Dit via de afwijking dossier per dossier onderuithalen doet afbreuk aan de oorspronkelijk keuze, en moet dus ook kunnen gekaderd worden in een nieuwe beslissing hieromtrent.

In dit geval is het een beschermd monument en zijn er eventueel meer mogelijkheden, maar enkel als de functiewijziging kan gemotiveerd worden vanuit het intrinsieke karakter van het monument. Dus dat het afwijken van de visie noodzakelijk is om het erfgoed te kunnen behouden. Of dit hier het geval is, kunnen we niet inschatten, dat is de expertise van de Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

In elk geval is de druk vanuit de toeristische sector op het wonen in de binnenstad vrij groot. Nieuwe hotels worden in samenspraak met de dienst Toerisme ook bekeken en geadviseerd en niet zomaar als een evidentie beschouwd, zeker niet daar waar een bestemmingsplan een uitspraak doet over het niet toelaten van deze functie.

- Kan hier op worden afgeweken aangezien het over een beschermd monument gaat? [Zie hierboven](#)
- Dient het complex van pandhoven en bijgebouwen hier als 1 pand beschouwd te worden? Welke beperkingen moeten dan gevolgd worden?
De hoofdtoegang tot het complex bevindt zich in dit 'nieuwe spreekhuis' (Lange Steenstraat 16-18), gelegen in zone B2 waar een hotelbestemming wel is toegelaten. [De zonering moet toegepast worden ongeacht de functionele samenhang, tenzij vanuit de bescherming een andere redenering noodzakelijk is \(zie hierboven\).](#)
- Zijn er andere mogelijkheden?
- Zijn er andere belangrijke randvoorwaarden waar we rekening mee dienen te houden?

[Dit zijn vrij algemene vragen. Is het niet net de bedoeling daar via het haalbaarheidsonderzoek een antwoord op te bieden?](#)

[Voor verschillende functies zal de toegankelijkheid van de gebouwen in meer of mindere mate een rol spelen – dit zal vooral in functie van evacuatie en bereikbaarheid van de gebouwen voor de brandweer impact kunnen hebben.](#)

[De visie vanuit Ruimte voor Gent en in kader van Ruimtelijk rendement stelt ook duidelijk dat we de bestaande buitenruimtes/zones voor tuinen maximaal willen ontpitten en ontharden. De impact hierop voor bv. het bereikbaar maken van de gebouwen dient minimaal te blijven.](#)

Planologische context: antwoord dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

2. In de lijn van een scenario met horeca/hotelbestemming willen we graag de optie van een zwembad in één van de binnenhoven onderzoeken. Kan dat? Waar dienen we dan rekening mee te houden?

Zeer specifieke vraag. Is dit doorslaggevend?

Verder ook nog volgende voor de volledigheid => misschien niet nodig nu al zo concreet op ingaan, maar goed om reeds zicht te hebben op alle mogelijke + en – bij jullie verder te onderzoeken scenario's:

- Ingeval de tuin effectief deel is van de bescherming dan dienen dergelijke ingrepen zeker ook met Agentschap Onroerend Erfgoed besproken te worden.
- Biologische waardering tuin: we denken aan de beschermde tuin van het Theresianenklooster waar zo weinig mogelijk verstoring moet zijn omwille van biologische waarde, archeologie in de bodem, ...
- Zwembad wordt beschouwd als constructie: moet binnen toegelaten % bebouwing/verharding vallen
- Archeologie (opmaak archeologienota) indien ingreep in de bodem (van alle gecombineerde ingrepen) > 100 m² bedraagt
- Milieu-impact (vaak gemengde aanvraag nodig op termijn)

3. Wat voor soort van woningen zijn hier gewenst?

De huidige indeling in kleine woningen en het woonexperiment van de 'pandinisten' in de jaren '80 geven aanleiding tot een scenario waarin alternatieve woonvormen kunnen worden onderzocht.

Volgens het algemeen bouwreglement, meergezinswoningen, wordt er gestreefd naar een gemiddelde netto-vloeroppervlakte van 75m².

Vandaag is het tweede pandhof ingedeeld in 35 woonunits met een gemiddelde netto vloeroppervlakte van 59m². (kleinste units 40m², grootste units 95m²)

• In hoeverre kunnen we verder met de huidige oppervlakten van de bestaande units?

Als het aantal wooneenheden (WE) toeneemt moet aan het Algemeen bouwreglement (ABR) voldaan worden. Bij gelijk aantal WE moeten inspanningen geleverd worden om aan ABR te voldoen, of meer te benaderen.

Bij een verhoging van het aantal entiteiten is zeker artikel 23 van het ABR van toepassing: de gemiddelde netto vloeroppervlakte (NVO) moet stijgen én ingrepen moeten in functie van woonkwaliteit geheel worden gezien. Aangezien behoud van volumes voorop zal staan en bijkomend bijbouwen een zeer moeilijk scenario lijkt, achten we deze piste minder/weinig waarschijnlijk/haalbaar.

Indien aan bestaande units wordt verbouwd/heringedeeld, wordt minstens op die units ook de oppervlaktenormen van artikel 27 tem 29 van het ABR toegepast. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen bestaande die niet voldoen maar die correct tot stand gekomen zijn en gewoon behouden worden, entiteiten waar ingrepen aan gebeuren zullen qua oppervlaktenormen wel aan het huidige ABR getoetst worden. Enige afwijkingmogelijkheden die we dan zien is op basis van erfgoedwaarde én het bereikt hebben van het maximale bouwvolume, maar globaal dienen de normen van het ABR dan nagestreefd/beter benaderd te worden.

• Kunnen we hier een scenario onderzoeken waarin heel kleinschalig wordt gewoond (nog kleiner)?

- o Hoe dienen we dan om te gaan met de voorgestelde gemiddelde netto vloeroppervlakte van 75m²?
- o Kan hiervan worden afgeweken aangezien het over een beschermd monument gaat?
- o Kan hiervan worden afgeweken wanneer het aantal woningen niet wordt verhoogd?
- o Zijn er andere mogelijkheden of belangrijke randvoorwaarden waar we rekening mee dienen te houden?

Zie hierboven (nog kleiner zal dus niet haalbaar zijn!)

Individueel wonen moet aan ABR voldoen. Afwijking enkel mogelijk indien te motiveren vanuit erfgoed.

Indien het aantal niet stijgt en de bestaande mix en netto vloeroppervlakte conform het ABR niet gerespecteerd zijn, dienen ingrepen ten dienste van een betere overeenkomst daarmee gezien te worden.

Planologische context: antwoord dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dat zorgt er dan meteen voor dat er wel nog een afwijking op de mix e.d. kan zijn, maar dat dit in de praktijk meestal wel gepaard gaat met een vermindering van het aantal entiteiten. Een kwaliteitsverbetering van het geheel staat dan wel voorop. Dat gaat dan bvb. over inbrengen gemeenschappelijke dingen die ABR vereist (fietsenberging, afvallokaal, voor zover nog niet aanwezig) en over de relatie tussen de verschillende entiteiten en de buitenruimte. Ook in functie van de erfgoedwaarde zijn eventueel afwijkingen mogelijk, en in geval dat zou kunnen moeten we verder onderzoeken hoe ver dat kan tegenover de bestaande indeling.

Collectief wonen in de vorm van een gemeenschapsvoorziening valt niet onder wonen volgens het ABR, maar moet dan wel aan andere voorwaarden voldoen, vb. link met zorginstelling, gemeenschappelijke ruimtes, ... Dit biedt misschien mogelijkheden, maar dit valt dan niet onder klassiek woon (en verkoopsmodel) uiteraard en wordt ook vergund als gemeenschapsvoorziening (= centraal beheer, geen individuele verkoop, etc.).

Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau (bvb. bepaalde vormen van begeleid zelfstandig wonen, ...) worden door het BPA wel toegelaten. Vaak zien we dan wel dat die maar over een kleiner aantal entiteiten gaan of zich zodanig organiseren dat ze maar max. met een 6-tal "samen" wonen. Haalbaarheid van dergelijke inrichting zal samen met erfgoed én o.a. vereisten brandweer bekeken moeten worden.

4. Wat zijn de eisen en voorwaarden voor auto- en fietsparking op de site? Waar kan/moet die worden voorzien?

- Het complex ligt in de rode zone, (nieuw)autovrij gebied. Er is momenteel geen autoparking op de site, fietsen worden geparkeerd in de lange pandgang die aansluit op het 'nieuwe spreekhuis'.

Zie parkeerrichtlijnen. Om de exacte norm te kennen is zicht nodig op de functie, is daarvan ook afhankelijk. Advies op maat eens verschillende mogelijke functies gekend zijn, in te winnen bij het Mobiliteitsbedrijf. Een eerste indicatie te vinden in de parkeerrichtlijnen

De vragen komen, zoals boven aangehaald, uit een eerste interne analyse. Heeft u zelf nog bedenkingen, dan nemen we die graag mee => **Heel belangrijk: de randvoorwaarden vanuit Agentschap Onroerend Erfgoed en de Dienst stadsarcheologie en Monumentenzorg, bij deze in cc.**

Planologische context: informeel beleidsstandpunt

De Stad heeft het informeel beleidsstandpunt ingenomen dat **een hotel op de site van het Caermersklooster niet vergunbaar** is gezien volgende redenen:

- BPA 118 Binnenstad - deel Patershol à Volgens het BPA zijn bestemmingen 'Horeca excl. hotels', '**hotels**' en 'niet-hinderlijke bedrijven' **niet toegelaten**.
- Het BPA is echter ouder dan 15j - er zou dus in principe **kunnen van afgeweken worden**
 - à de nota Ruimtelijk rendement die de modaliteiten hierrond bepaalt stelt echter onder 4.4.1 à Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING: Expliciet verboden bestemmingen: **In het BPA Patershol blijft extra horeca verboden.**
- het logiesbeleid in de beleidsnota toerisme

Bijkomende open vragen:

1. Dit informeel beleidsstandpunt heeft tot gevolg dat een hotel op deze locatie weinig realistisch is.

=> kan kleinschalige 'reca' in combinatie met andere functies wel worden vergund? (ondanks verbod extra horeca Patershol). In elk scenario zien we een belangrijke rol voor reca functies (buurtbar, restaurant, ...).
2. Collectief wonen in de vorm van **gemeenschapsvoorziening** valt niet onder het ABR. Vallen cohousing en/of coöperatief wonen, living as a service, shortstay, ... hieronder? (centraal beheer en geen individuele verkoop, ...)

Planologische context: advies Stedenbouw

Antwoord op bijkomende vraag:

- Het BPA laat in de zone B2 langs de Lange Steenstraat wel een recafunctie toe: horeca exclusief hotels is mogelijk als nevenbestemming.



zone B2

- Minimaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de gebouwen moet hoofdbestemming wonen hebben, met maximum 500m² aan nevenfunctie.
- Aangezien dit voor sommige functies die overwogen worden, een meerwaarde kon zijn, is dit dus mogelijk voor zover dit voorzien wordt in deze gebouwen aan de Lange Steenstraat.
- Een mogelijkheid om af te wijken op het BPA ifv. reca in zone BB2 wordt onwaarschijnlijk geacht (gezien de grote precedentwaarden):
 - ifv. erfgoedwaarde lijkt een onvoldoende criterium voor de afwijking, gezien de vele andere beschermde monumenten in die zone.
 - reca wordt niet beschouwd als kwetsbare functie, in principe worden hierdoor geen afwijkingen op BPA's toegelaten.

Initiële bijkomende vraag:

1. Dit informeel beleidsstandpunt heeft tot gevolg dat een hotel op deze locatie weinig realistisch is.

=> kan kleinschalige 'reca' in combinatie met andere functies wel worden vergund? (ondanks verbod extra horeca Patershol). In elk scenario zien we een belangrijke rol voor reca functies (buurtbar, restaurant, ...).

Conclusie Miss Miyagi: Advies Stedenbouw is erg restrictief en vormt mogelijks een bijkomende beperking op de herbestemmingsmogelijkheden.

Planologische context: advies Stedenbouw

Antwoord op bijkomende vraag:

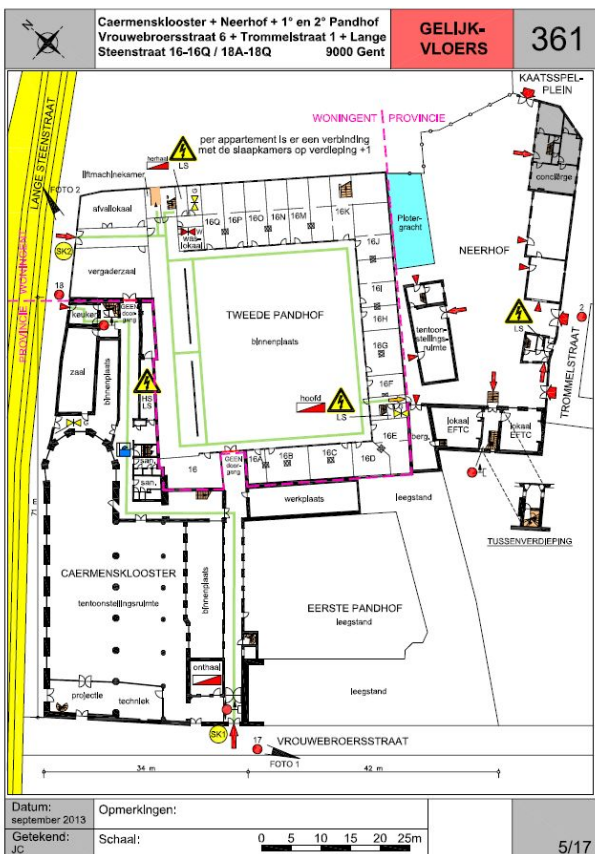
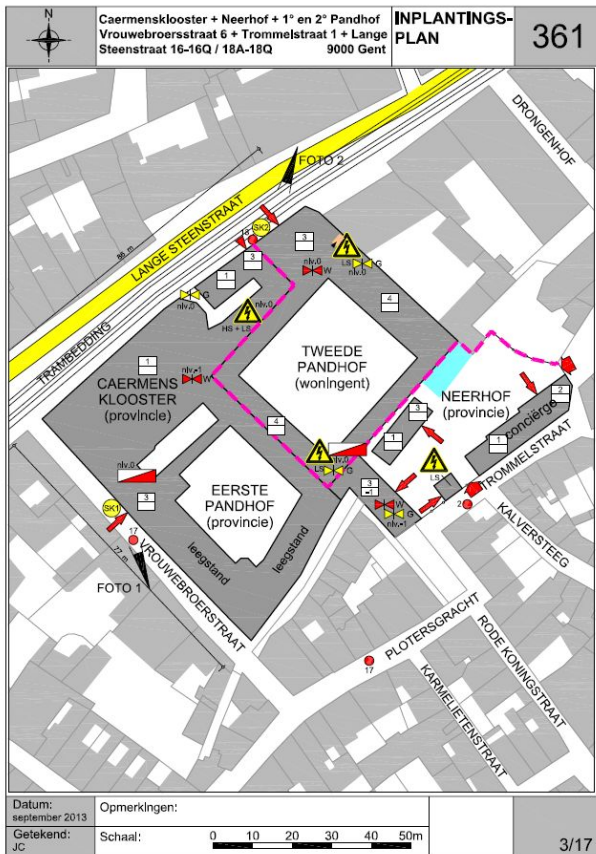
- **Coöperatieve woonvormen en cohousing** – worden als residentieel wonen beschouwd: binnen het ABR en op basis van de erfgoedwaarde kunnen wel een aantal afwijkingen bvb naar mix onderzocht worden
- Bepaalde andere woonvormen worden als collectieve **verblijfsaccommodatie/gemeenschapsvoorziening** beschouwd: zie ook hierboven: vormen van **beschermd wonen, begeleid wonen, ...** lijken hier zeker mogelijk, mede door het beschutte en naar binnen gekeerde karakter van de site. Deze worden veelal door organisaties ingericht die daarvoor ook een erkenning hebben.
- Huisvesting bvb voor **expats met gezin**, werd ook als optie besproken en mogelijk geacht. Dit wordt beschouwd als een vorm van **langduriger verblijf (wonen)** en dus niet als toerisme/verblijfsrecreatie (zoals bij hotel, short stay, ...)
- **Short stay** invullingen daarentegen worden wel beschouwd als **toeristische invulling** en worden **niet ondersteund** (cfr eerder beleidsstandpunt mbt verblijfsrecreatie/hotel).

Initiële bijkomende vraag:

2. Collectief wonen in de vorm van **gemeenschapsvoorziening** valt niet onder het ABR. Vallen cohousing en/of coöperatief wonen, living as a service, shortstay, ... hieronder? (centraal beheer en geen individuele verkoop, ...)

Conclusie Miss Miyagi: Advies Stedenbouw is erg restrictief en vormt mogelijks een bijkomende beperking op de herbestemmingsmogelijkheden.

Vergunbaarheid: advies brandweer



- De brandweer is bekend met de site. Er is een interventiedossier aanwezig voor de huidige toestand.
- Het huidige aantal woontiteiten ingericht in het tweede pandhof heeft geen positief advies van brandweer omwille van de onbereikbaarheid.

Vergunbaarheid: advies brandweer

031842-011-0201


PROJECT:
Caemerklooster Vrijgaf, 4
Vrouwenstraat 6
8001 Gorku

DATUM BESPREKING:
16/03/2021

ANVRAGER / AANVROEGERS:
Aanvrager:
Sijger - Vrijgafstraat 1 - 8000 Gorku
Vrijgafontwikkelster: Mica Myag
Architect: Michiel Van Baten en Sijp Maes

PREZENTATIE:
Ontwerp van het bouwwerk

VERSLAG:
De volgende straten zijn bereikbaar met de ladderwagens van Brandweer Lange Steenstraat, Vrouwenstraat, Plotersgracht en Kaddevoeten. De Toornhulstlaan en de gevelde Plotersgracht zijn niet bereikbaar met de ladderwagens. De vuurbrandveiligheid is voor brandweer draagbaar zolang het indraaien in de Plotersgracht niet mogelijk is.



Algemeen

- De lange gang is een belangrijke evacuatievoeg voor het tweede pandhof.
- Verschuifde functies in het gebouw moeten brandwerend van elkaar worden gescheiden. (Inafhankelijke, onafhankelijke/afhankelijke, noodstroom, etc.)
- De bestemming https://www.beeld.nl/brandveiligheid/afstand-2020-03-06_het-beeld.com.pdf moet worden aangepast voor alle functies. Twee elementen dienen te worden:

- Scenario 1: Kustwacht & Congrescentrum (vrijstaande studententent)
- De politieverandering voor publiek toegankelijke omringingen zijn van toepassing. https://dial.beeld.nl/brandveiligheid/afstand-2020-03-06_het-beeld.com.pdf
- Voor het hof dient men rekening te houden met het toegangsplan https://www.beeld.nl/brandveiligheid/afstand-2020-03-06_het-beeld.com.pdf
- Voor studentententers is eveneens een politieverandering van toepassing. https://dial.beeld.nl/brandveiligheid/afstand-2020-03-06_het-beeld.com.pdf

Op basis van de huidige bereikbaarheid met de voertuigen van brandweer en brandweer het volgende meegenomen (zie van de toornhulstlaan wijk):

- Eerste pandhof kan ingevuld worden als publiek toegankelijke parking (horizontaal, openbaar, ...). In onder de volgende voorwaarden:
 - Vanaf 50 personen: minimum 2 onafhankelijke evacuatielussen
 - Draaitrap kan niet dienen voor het evacueren van publiek
 - Een compartiment mag niet meer dan 2 bouwlagen omvatten (dakjes)
 - De publiek toegankelijke omringing moet op de andere delen van het gebouw brandwerend gescheiden zijn.
- Voor het indraaien van het tweede pandhof als hof of studentententers vraag brandweer een betere bereikbaarheid. Er dient verder te worden onderzocht of het Neerhof toegankelijk kan gemaakt worden voor de voertuigen van brandweer. Een doorgang van 4 m breed en 4 m hoog is nodig.

- Scenario 2: Collectief & artistiek woonwielbouwproject
 - Voor andere: 18 jaar tot 18/19-20/21-2 Brandveiligheid in schoolgebouwen van toepassing.

Op basis van de bovenstaande norm kan een school in het eerste pandhof voor +18 jaar onder de volgende voorwaarden:

- Vanaf 50 personen: minimum 2 onafhankelijke evacuatielussen
- Draaitrap kan niet dienen voor het evacueren van publiek
- Een compartiment mag niet meer dan 2 bouwlagen omvatten (dakjes)

Op basis van de huidige bereikbaarheid met de voertuigen van brandweer kan brandweer het volgende meegenomen:

- Voor het indraaien van het tweede pandhof moet een alternatieve vraag brandweer een betere bereikbaarheid. Er dient verder te worden onderzocht of het Neerhof toegankelijk kan gemaakt worden voor de voertuigen van brandweer. Een doorgang van 4 m breed en 4 m hoog is nodig.
- Nette: Het huidige aantal woonwielbouwprojecten in het tweede pandhof heeft geen positief advies van brandweer omvallen van de onafhankelijke

- Scenario 3: Inhoudelijk risico
 - Kantoorfunctie in de pandhoven is mogelijk met voldoende evacuatiemogelijkheden (vanaf 50 personen per compartiment) draaitrap zijn 2 onafhankelijke voertuigen nodig

Opmerkingen uitgang

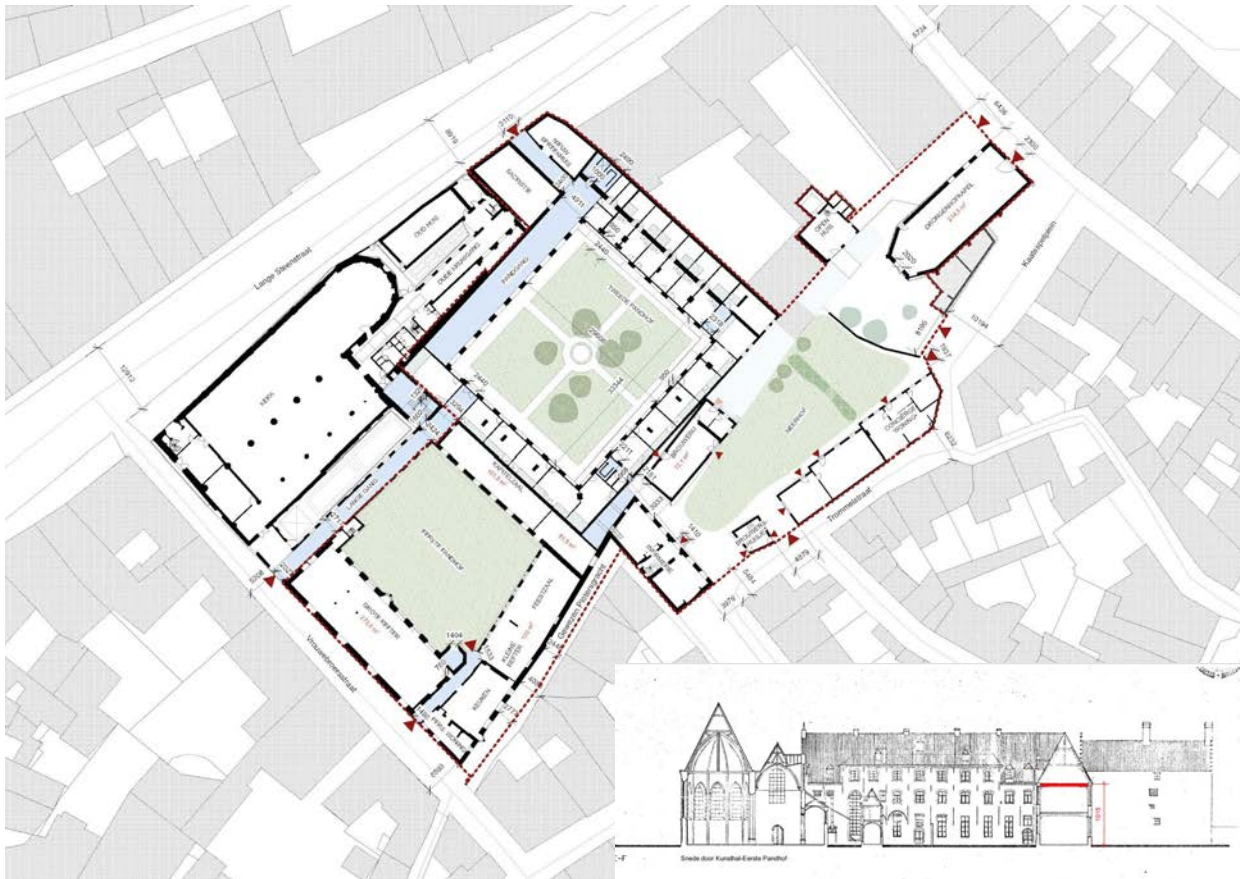
- "Kan lobby ook als evacuatievoeg?" De evacuatievoeg mag de ingang omvatten. Deze kan mag de toegang tot de lift en met algemene nummers omvatten (andere voor het ontruimen en bijbehorende delen met afsluiting van draagwagens/hoeken of noodstroomkasten)
- "Lange gang voorkomt voor geen onderbrekingen over de volledige lengte. In functie van een verloop van de gang kan er een onderbreking geweest zijn op grote eigendommen, is de mogelijkheid voor compartimentering?" De lange gang is momenteel een belang bij evacuatievoeg voor het tweede pandhof. Dit kan onder de vorm van een onafhankelijke en de lange gang wordt dan een gemeenschappelijke evacuatievoeg. In principe worden twee verschillende eigendommen en/of uitbaters brandwerend van elkaar gescheiden.

TOEVOEGINGEN

TOEVOEGINGEN

- Toegang van de brandweer tot de site? Extra toegang met ladderwagen via Neerhof gewenst.
- Hoe evacueren in eerste pandhof: via Lange gang, gewezen Plotersgracht? In elk scenario min. 2 onafhankelijke evacuatielussen vereist, stenen draaitrap kan niet dienen voor evacuatie publiek.
- Hoe kan gebruiksrecht Lange gang werken (scheiding compartimenten?): In principe worden twee verschillende eigendommen en/of uitbaters brandwerend van elkaar gescheiden.
- Extra circulatie nodig in tweede pandhof? (bv. oost hoek): Vanaf 50 personen min. 2 onafhankelijke evacuatielussen vereist. Afstand tot gecompartmenteerde trap mag max. 30m (nachtbezetting) of 45m (dagbezetting) bedragen. Momenteel 3 uitgangen aanwezig: 1. lange gang/houten trap, 2. Sprekershuis Lange steenstraat, 3. Neerhof aan Infirmierie => Extra circulatie in oosthoek nodig indien 2 van de huidige uitgangen niet voldoende, of afstand tot uitgang niet volstaat.
- Bereikbaarheid vleugels tweede pandhof? (via Neerhof, naastliggend perceel?) Extra toegang met ladderwagen via Neerhof gewenst. Gewezen Plotersgracht is niet toegankelijk voor de ladderwagens.

Vergunbaarheid: advies brandweer



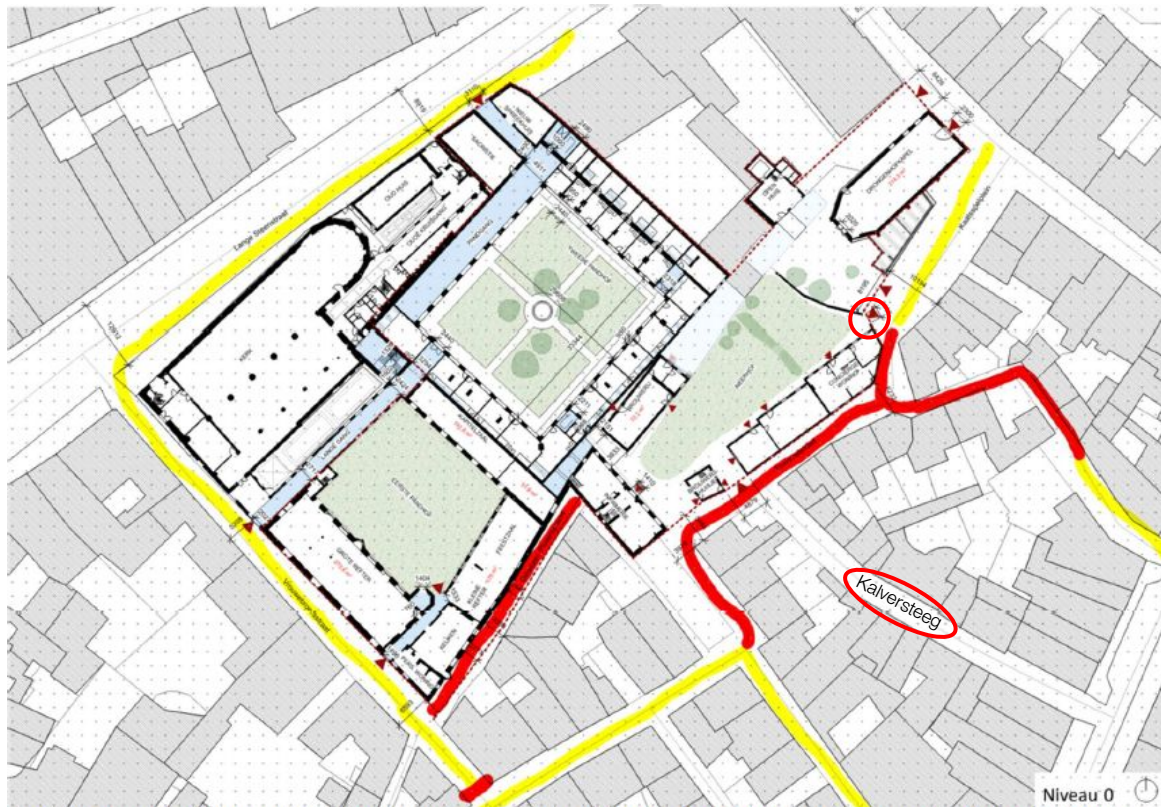
- De lange gang is een belangrijke evacuatieweg voor het tweede pandhof.

- Verschillende functies in het gebouw moeten brandwerend van elkaar worden gescheiden. (hotel/horeca, studentenkamers/horeca, hotel/kantoor, enz.)

- De basisnormen (https://www.besafe.be/sites/default/files/2018-03/kb_fed_basisnorm.pdf) worden gebruikt als leidraad voor alle functies. Nieuwe elementen dienen te voldoen.

=> Hoogste vloerplas is >10m: het gebouw valt onder de categorie 'middelhoge gebouwen'

Vergunbaarheid: advies brandweer

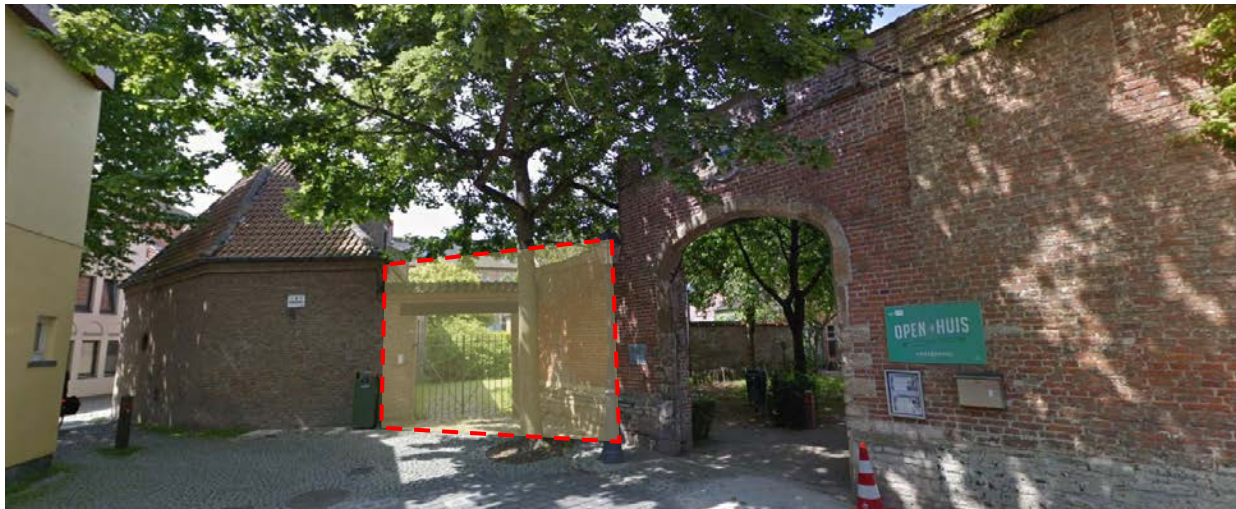


Geel= toegankelijk met ladderwagen; rood is onbereikbaar met de ladderwagen. Bijkomend kunnen de wagens niet keren in de straten. Er kan enkel achteruit worden gereden.

Bereikbaarheid site:

Voor het inrichten van het tweede pandhof als woningen, hotel of studentenkamers (nachtbezetting) vraagt brandweer een betere bereikbaarheid. Er dient verder te worden onderzocht of het Neerhof toegankelijk kan gemaakt worden voor de voertuigen van brandweer. Een doorgang van 4 m breed en 4 m hoog is nodig

Vergunbaarheid: advies brandweer



Toegang via Kaatsspelplein:

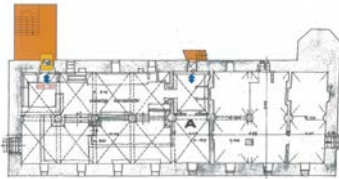
=> beperkingen, maar ook mogelijkheden

- Breedte van huidige doorgangen aan Kaatsspelplein volstaan vandaag niet.
- Er lijkt wel voldoende ruimte tussen conciërgewoning en de oude poort aan het Drongenhof. (deel afbraak ommuring, verwijderen boom, lantaarn, deels over site Drongenhof...)
- Evt. mogelijkheden voor een nieuwe doorgang bij vervangbouw conciërgewoning?

Vraag bijkomend gesteld aan brandweer:

Kan het Neerhof ook worden bereikt via de Kalversteeg? De Kalversteeg blijkt bereikbaar en voldoende breed. Er dient onderzocht te worden of de wagens vanuit de Kalversteeg kunnen manoeuvreren tussen het brouwershuisje en de conciërgewoning. *(nog geen antwoord gekregen, verder op te volgen)*

Vergunbaarheid: brandweer



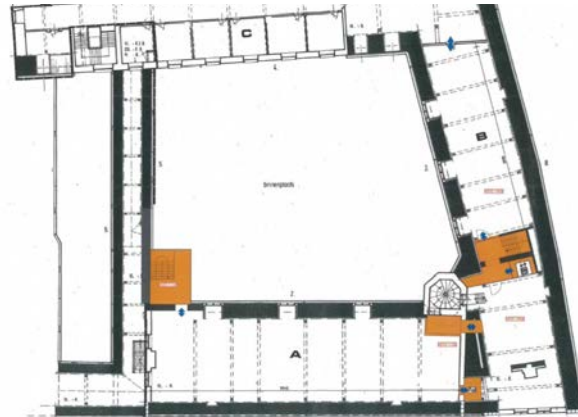
KELDERVEEDIEPING - CRYPT



GELUKVLOERS



VERDIEPING 1



VERDIEPING 2

Bij een bezetting vanaf 50 personen worden er minimum 2 onafhankelijke evacuatiewegen vereist.

=> Voorstel brandweer 1e pandhof, 2011

- extra evacuatieweg in refervleugel (Lange gang, trapkoker 1e pandhof)
- Nieuwe circulatie ter vervanging van gebruik stenen draaitrap als noodevacuatie
- nooduitgang vleugel gewezen Plotersgracht via tweede pandhof
- ingrepen ifv. toegankelijkheid mindervaliden (hoogteverschil refervleugel met andere vleugels)

Vergunbaarheid: toegankelijkheid?



In deze studie werd geen gedetailleerd onderzoek gedaan naar integrale toegankelijkheid van de site of verder onderzocht wat specifieke normeringen en detaillering zijn voor zorgconcepten.

Een gedetailleerd ontwerp zal antwoord moeten bieden op uitdagingen rond de verschillende (kleine) niveauverschillen, verticale circulatie, smalle trappen in bestaande duplex appartementen, breedte van deuren in de pandgangen, beperkte oppervlaktes van units...

Stakeholders (gesproken)



EIGENAARS

- Stad Gent, schepencollege
- WoninGent
- Provincie Oost-Vlaanderen

DIENSTEN

- Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaanderen
- Monumentenzorg stad Gent
- Dienst Stedenbouw
- Groendienst
- Brandweer

BUURT

- Koninklijke Dekenij Patershol, stadsgids en bewoner Roger van Bockstaele
- Kunstenaarscollectief CAVEAT
- Kunsthall, Gent

RUIMTEVRAGEN

- Diverse partijen i.h.k.v. een ruimtevraag geconsulteerd

Stakeholders: jamboard overzicht

ECONOMISCH	SOCIAAL
<ul style="list-style-type: none">- coworking en atelierruimte- bio-wijkwinkel (lokaalmarkt), micro-brouwerij- (geen) toerisme, (geen) horeca- eventlocatie, hotel- en congresfuncties- commerciële functies in plint, wonen op verdiep- historisch wonen voor ouderen met geïntegreerde zorgfunctie- studentenvoorzieningen (Upkot, Ugent)	<ul style="list-style-type: none">- maatschappelijke ontmoetingsplaats, gekoppelde functies- buurtrestaurant, stadsbrouwerij + grand-café- gedeelde buitenruimte, buurttuin (abonnement)- groepswonen/collectief wonen/coöperatief wonen- kleinschalig- en betaalbaar wonen, tijdelijk verblijven- openstellen binnentuinen en waardevol patrimonium- creëren van stilteplekken
CULTUREEL	ECOLOGISCH
<ul style="list-style-type: none">- (film)festival/eventlocatie- Kunsthall betrekken- Openstellen van erfgoed- ruimte voor kunstenaars (ateliers, ontmoeten, tentoonstellen)- betrekken van ambachten bij restauratie	<ul style="list-style-type: none">- Ontsluiten van groen en water- deelsystemen (auto, fiets, ...)- collectieve aanpak van energie, afval, ...- buurt afhaalpunt- openleggen van gracht- pluktuin- gecentraliseerde verwarming/opwarming- warmtepomp in water

Inhoud

1. methode & timing
2. synthese
- 3. ambitiecharter**
 - a. Caermersklooster
 - b. 1e pandhof
 - c. 2e pandhof
 - d. Drongenhof & Neerhof
4. scenario's



0. Caermersklooster

Het Caermersklooster ligt op een steenworp van het **Gravensteen** in een wijk waar de vraag naar samenhangigheid en de **betrokkenheid met erfgoed** - opnieuw - **brandend actueel** is. Eerdere protesten bepalen zelfs nog steeds de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Deze prachtige site **keert zich historisch naar binnen** en laat zich **moeilijk lezen**, zonder representatieve toegangen of uitzichten. Enkele historisch waardevolle bijgebouwen kunnen de dialoog aangaan met de stad, maar gaan - op de kunsthall na - mee ten onder in de **onbestemdheid van het pragmatisch opgedeelde geheel**.

Door de site in haar **geheel te ontwikkelen** - inclusief een **duurzame relatie met de kunsthall** - kan deze gelaagde plek een **gedragen voorbeeldproject** worden voor de **toekomstige bewoner, de betrokken buurt, de fiere Gentenaar en de culturele toerist**. Want het DNA van het gebouw biedt kansen om in te zetten op **urgente hedendaagse thema's** zoals kwalitatief betaalbaar wonen, duurzaam cultureel toerisme, wijkmotoren/antennes, lokale energieproductie en waterbeleving.

Het gebouw is echter ook **weerbarstig en weinig flexibel in haar hergebruik**, met **weinig ruimte voor toevoegingen of logistiek**. De haalbaarheid van potentieel zeer diverse programma's zal dan ook vooral afhangen van de **ruimtelijke match** met de totaal verschillende delen van het gebouw.





1. Eerste pandhof

Het eerste pandhof presenteert zich - eens je de **onbeduidende ingang** gevonden hebt - als een **aaneenschakeling van grote representatieve ruimtes** die zich laten lezen als **ontmoetingsruimtes** (eten, vergaderen, feesten, werken, ...).

Ondanks de eerder **gesloten gevels** en soms **ongunstige niveauverschillen**, heeft het (eerste) binnenhof de potentie om de **verbinding** te maken met de fascinerende Kunsthal. De lange gang lijkt hierin geen obstakel, maar een **tussenschakel**.

De typologie van enkele grote, representatieve aansluitende ruimten, zonder **pandgang** of **interne circulatie** zorgt voor ruimtelijke uitdagingen qua **circulatie** en **logistieke werking**. Het geheel mist bovendien een **even representatieve ingang** en dito **smoel**.

De eerste twee verdiepingen (en de gevels) zijn in zo'n **slechte staat** dat de moed je in schoenen zinkt. Tot je - **eenmaal boven** - een prachtig **gerenoveerde zolder** aantreft, en dus een **sprankeltje hoop**.





2. Tweede pandhof

Het tweede pandhof heeft doorheen de eeuwen een metamorphose doorgaan. Van een ruime pandgang naar een **dens woonprogramma** met zeer specifieke duplex units. Het lijkt de **economische motor/stabilisator** van een herbestemming.

Het ontwerpend onderzoek toont dat het **zeer moeilijk** is om **variaties te maken op deze compacte woningen**. Bovendien staan deze in het collectieve geheugen gegrift en zijn ze qua organisch gegroeide collectieve woonvorm met zeer compacte units een **oud antwoord op een steeds actuelere vraag** (PANO feb 2021).

Het collectief herbestemmen en exploiteren van het geheel (gedeelde ruimtes/technieken/...) kan daarbij voor bijkomende **ruimtelijke, inhoudelijke en operationele winsten** zorgen.

Bovendien heeft de plek (potentieel) een **unieke woonkwaliteit**. Het is een ruimte die bescherming en inspiratie biedt aan individuen, gezinnen of kleine collectieven die zich hier **terugtrekken rondom een gedeelde tuin** die dienst doet als circulatie, buffer en uniek groen decor.





3. Drongenhof & Neerhof

Rond en aansluitend op het Caermersklooster liggen enkele **heel diverse panden en buitenruimtes** (Infirmierie met originele 'patershol', neerhof, Drongenhof, Oud spreekhuis, conciërgewoning, open huis...). Zij vormen - zonder daar ooit voor bedacht te zijn - **de interface tussen het moeilijk bereikbare klooster en de buurt.**

Door het geheel samen te ontwikkelen kunnen zij elkaar versterken: de ruimtelijke **bepkeringen van het klooster kunnen aangevuld worden** (toegang, logistiek, ...) en de **bijgebouwen kunnen meesurfen op een nieuwe programmatorisch invulling van het geheel.**

Het neerhof lijkt de enige plek met **bijkomend ontwikkelingspotentieel** gezien de **bepktere erfgoedwaarde** van de buitenruimte en de conciërgewoning. Al kijken we hier ook naar **groenontwikkeling** gezien het gebrek in de buurt (en de stad).



*Onroerend Erfgoed merkt op dat **bijkomende ontwikkeling op de site niet vanzelfsprekend is.** Bouwhistorisch onderzoek moet meer duidelijkheid geven over de waarde van dit deel. **Maximaal behoud van de tuin en de inpasbaarheid van nieuwe elementen in zijn omgeving staan voorop.***

Inhoud

1. methode & timing
2. synthese
3. ambitiecharter
- 4. scenario's**
 - a. Caermersklooster kunstenhotel
 - b. woon-werk project Patershol
 - c. Work Hub Caermersklooster

scenario 1

kunstenhotel & congrescentrum

- publieke functies en inkom in eerste pandhof (restaurant, lounge, eventruimtes)
- congresfaciliteiten op zolder
- short stay (duplexen) en hotelkamers rond 2e pandhof
- complementaire nevenbestemmingen (wellness, stadsbrouwerij, ...) rond het Neerhof

Een hotel op de site is niet vergunbaar.

*VARIATIE: studentenkamers

scenario 2

Collectief & artistiek woon-werk project

- compacte woonunits rond 2e pandhof
- diverse gedeelde leef- en werkruimten
- ondersteunende programma's en buurtfuncties in Neerhof
- aanvullend programma in 1e pandhof (school, ateliers, ...)

scenario 3

(Impact) Work Hub

- werkruimtes rond 1e en 2e pandhof
- gemeenschappelijke ruimte rond 1e pandhof en middenvleugel (restaurant, vergaderfaciliteiten, gedeelde coworking, polyvalente ruimte)
- Uitbreiding kantoofaciliteiten en commerciële functies naar Neerhof

scenario 1

kunstenhotel & congrescentrum

Een hotel op de site is niet vergunbaar.

Juridisch is er een uitzondering mogelijk indien het de enige mogelijkheid is voor de herbestemming van een beschermd monument (zal moeten aangetoond worden aan Onroerend Erfgoed)

*VARIATIE: studentenkamers

scenario 2

Collectief & artistiek woon-werk project

- compacte woonunits rond 2e pandhof
- diverse gedeelde leef- en werkruimten
- ondersteunende programma's en buurtfuncties in Neerhof
- aanvullend programma in 1e pandhof (school, ateliers, ...)

scenario 3

(Impact) Work Hub

- werkruimtes rond 1e en 2e pandhof
- gemeenschappelijke ruimte rond 1e pandhof en middenvleugel (restaurant, vergaderfaciliteiten, gedeelde coworking, polyvalente ruimte)
- Uitbreiding kantoofaciliteiten en commerciële functies naar Neerhof

1. Kunstenhotel (niet weerhouden)



Het Predikheren, Mechelen



Fontevraud L'Hôtel, Fontevraud-l'Abbaye



De Noord, Antwerpen



Het Predikheren, Mechelen



Les Brigittines, Brussel



Buitenplaats, Doornburgh

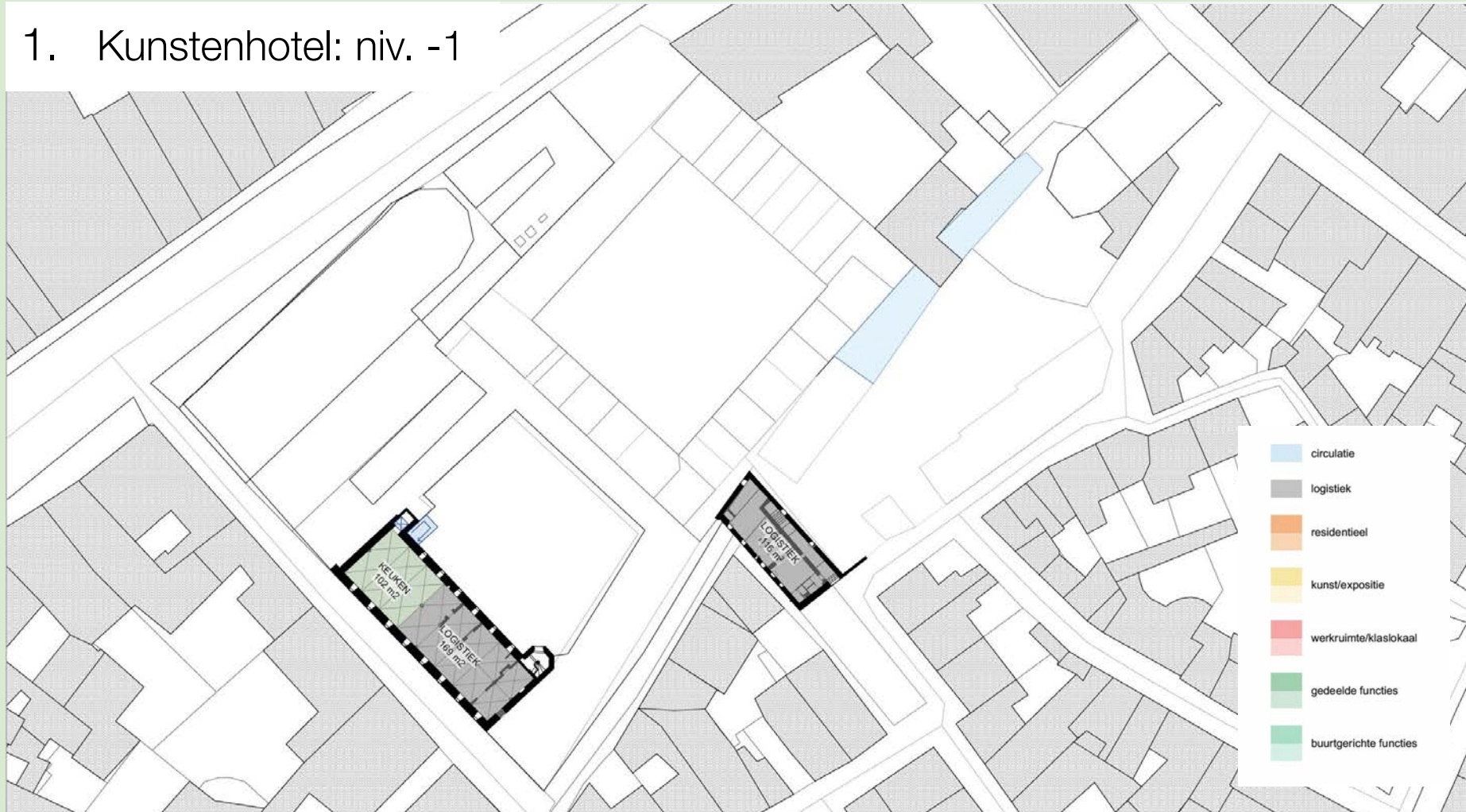
Het Caermersklooster Kunstenhotel (A Flanders Heritage Venue) dompelt gasten en MICE bezoekers onder in de creatieve Gentse scene binnen een verbluffend historisch decor.

Het project versterkt het merk en de beleving van de kunsthall met publieke functies in de representatieve ruimtes rond het eerste pandhof (restaurant, lounge, events ruimtes), short stay (duplexen) en hotelkamers rond het tweede pandhof en complementaire nevenbestemmingen (wellness, stadsbrouwerij, ...) rond het neerhof.

Referenties:

Martins kloosterhotel Leuven, Martins Patershof Mechelen, Villa Augustus Dordrecht, Buitenplaats Doornburgh

1. Kunstenhotel: niv. -1



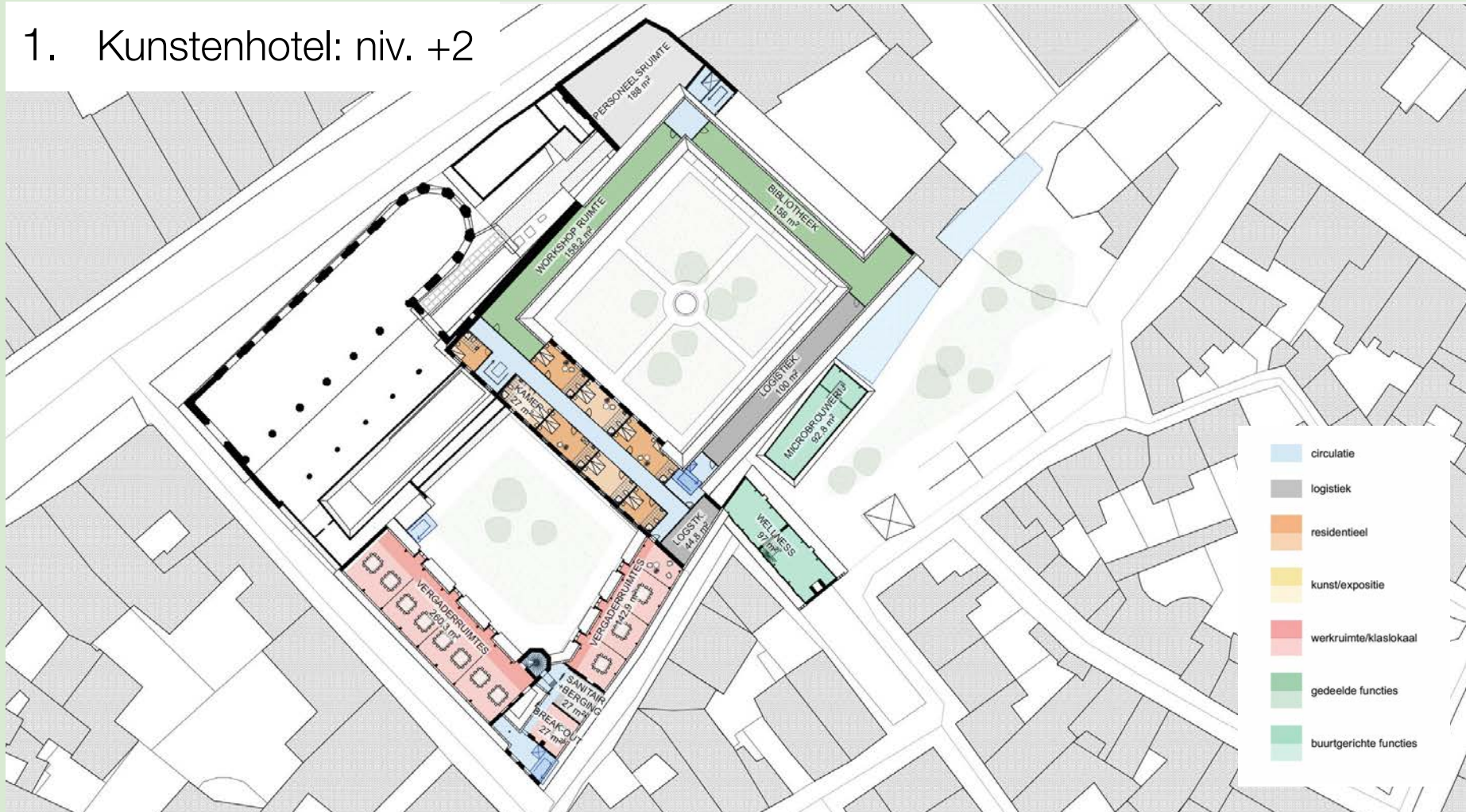
1. Kunstenhotel: niv. +0



1. Kunstenhotel: niv. +1



1. Kunstenhotel: niv. +2



- circulatie
- logistiek
- residentieel
- kunst/expositie
- werkrimte/klaslokaal
- gedeelde functies
- buurtgerichte functies

1. Kunstenhotel: eerste lessen - high level

- Typologie leest als locatie voor MICE events (kleine kamers, grote zalen)
- Splitsing privé/publiek werkt goed door typologie en scheiding beide pandhoven
- Een congrescentrum is een goede match met het programma van de Kunsthal
- *reca op de site kan interessant zijn (eerste pandhof, middenvleugel, aan het neerhof)*
- Hotel mogelijk met 50-tal kamers (mix van 17,5m², 30m², 60m²)

- Mag het/is het gewenst stedenbouwkundig? (zie bpa, 'horecastop', ...)

- ***Een hotel op de site is niet vergunbaar(!)***

- Uitdagingen logistiek en duplexen

- Buurtprotesten in het verleden tegen herbestemming als hotel

1. Kunstenhotel: eerste lessen - ruimtelijk

- (Nieuwe) inkom, logistiek, circulatie en ontvangstruimtes aan Vrouwebroersstraat

> niet gewenst aan tweede pandhof met kamers en geen representatieve toegang of ruimte daarvoor aan neerhof

! **Toegankelijkheid** is een uitdaging, zie niveaoverschillen vleugels en straatniveau

- In eerste pandhof lijken 'doorwaadbare/publieke' programma's als lobby & restaurant noodzakelijk, omdat ze ook moeten dienen als **circulatie**ruimte
- Een **verbinding** van de 'Reftervleugel' met de **Lange Gang** lijkt noodzakelijk voor **noodevacuatie** (2 uitgangen vanaf > 49 personen vereist)
- In het tweede pandhof een **luifel** voorzien om gasten 'droog' van inkom site naar kamer te begeleiden?

> Circulatie is een uitdaging, twee pandhoven zonder gangen

- **Kelder en 'grote refter' werken goed samen**: keuken en berging mogelijk met liftschacht
- Fietsenstalling wordt op het Neerhof voorzien, logistiek en berging in de minst kwalitatieve ruimtes (de langgerekte logistieke ruimte in de Noord-Oost vleugel, kan evt. rechtstreeks worden verbonden via een brug met het Neerhof voor aan- en afvoer van bv. afval, ...)
- **Geen ruimte voor parking van auto's**, te onderzoeken of het kan op naastliggend perceel dat niet in eigendom is van de provincie, woningent of stad (Lange Steenstraat 20-50)
- De ruimte boven de **Plotersgracht** aan het eerste pandhof lijkt hier een **noodzakelijke logistieke zone** voor afval en leveringen, mogelijks ook als **toegang voor brandweer**

> Logistieke ruimte en berging zijn een uitdaging, er is weinig restruimte beschikbaar

- Units zijn eerder geschikt voor grote kamers, shortstay, suites of kleine studentenkamers. (kan duplex of hele hoogte pandgang)
- We onderzoeken of er kan worden **bijgebouwd/uitgebreid** op de verdieping aan de **wachtgevel** (Noord-Oost, naast perceel Lange Steenstraat 20-50)

> Het is niet mogelijk om kamers verder verticaal op te delen, een splitsing van de tussenverdiepingen kan niet door beperkte hoogte

- Zijn er **raamopeningen en dakkapellen mogelijk in de Zuid-Oost vleugels**, gericht naar centrum Gent (bv. 'view room' op knooppunt pandhoven)

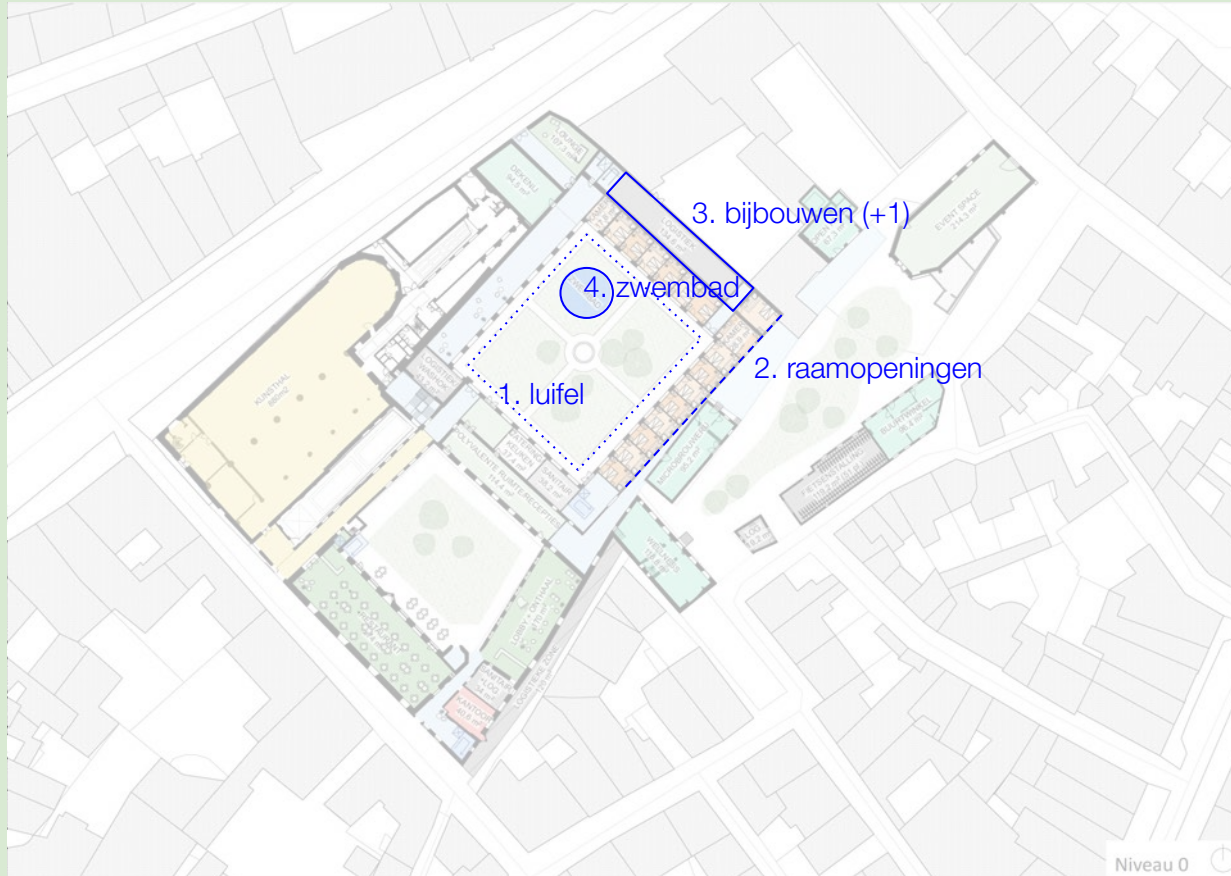
1. Kunstenhotel: informeel beleidsstandpunt

De Stad heeft het informeel beleidsstandpunt ingenomen dat **een hotel op de site van het Caermersklooster niet vergunbaar** is gezien volgende redenen:

- BPA 118 Binnenstad - deel Patershol à Volgens het BPA zijn bestemmingen 'Horeca excl. hotels', '**hotels**' en 'niet-hinderlijke bedrijven' **niet toegelaten**.
- Het BPA is echter ouder dan 15j - er zou dus in principe **kunnen van afgeweken worden**
 - à de nota Ruimtelijk rendement die de modaliteiten hierrond bepaalt stelt echter onder 4.4.1 à Vast te houden principes m.b.t. BESTEMMING: Expliciet verboden bestemmingen: **In het BPA Patershol blijft extra horeca verboden.**
- het logiesbeleid in de beleidsnota toerisme

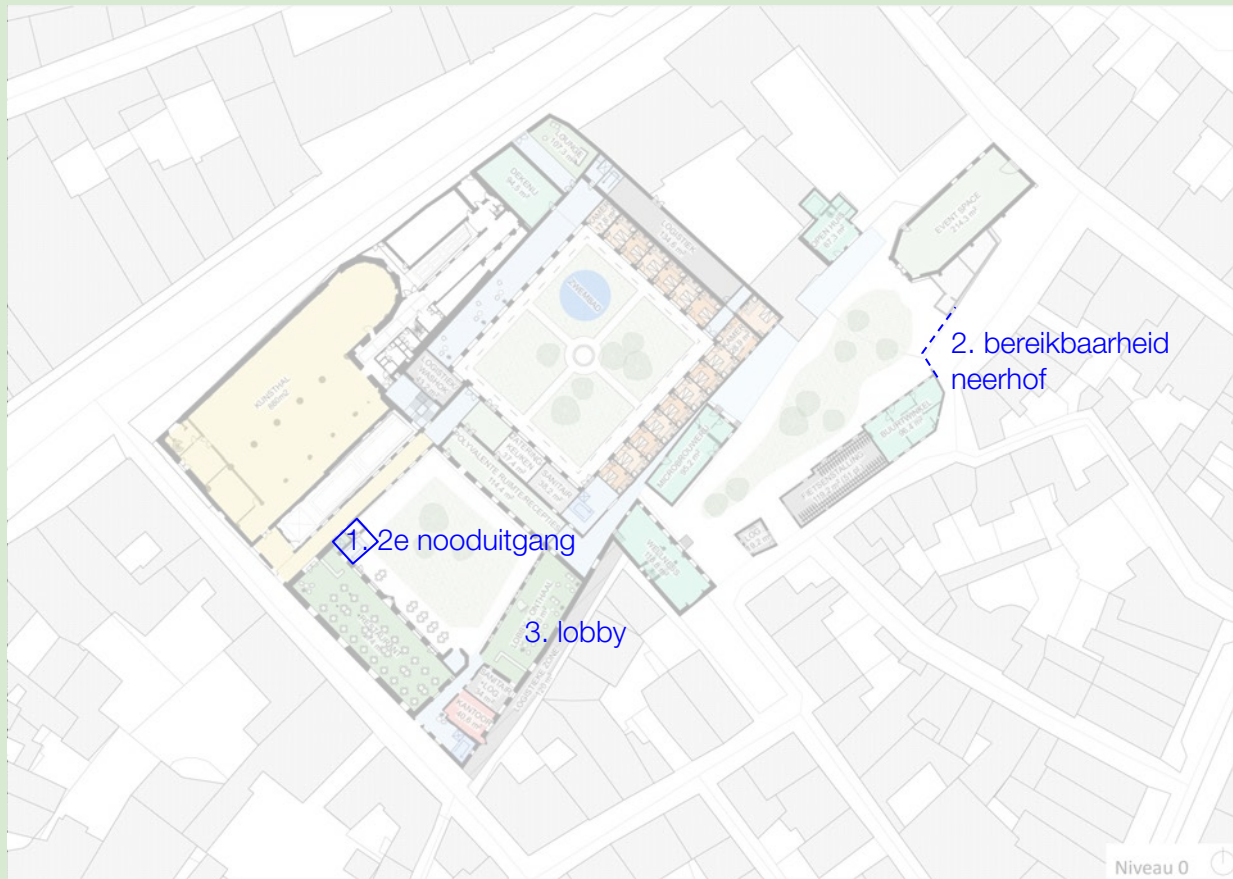
- Een hotelscenario is daarom weinig realistisch.
- Toch zijn lessen en randvoorwaarden uit dit scenario ook relevant voor andere herbestemmingsmogelijkheden. *(mogelijkheden reca, toegankelijkheid gelijkvloers, invulling middenvleugel, evacuatie ifv. bezetting, ...)*

1. Kunstenhotel: niv. +0 - advies Onroerend Erfgoed



1. Luifel als 'overdekte buitencirculatie' in 2 de pandhof: de noodzaak hiervan moet worden aangetoond in functie van het behoud van de historische en artistieke waarde van de gevels. Een transparante uitwerking met behoud van het totaalzicht op de gevels is dan wenselijk.
2. Nieuwe raamopeningen in de ZO-gevels: in de achtergevel van het 2^{de} pandhof kunnen bijkomende raamopeningen voorzien worden. Deze gevel is momenteel heel gesloten. Het aantal en de vorm moeten afgestemd zijn op de bestaande openingen, waarbij gewaakt moet worden over de verhouding tussen nieuwe openingen en behoud van de oorspronkelijke muur.
3. 'bijbouwen aan NO-zijde': het is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt.
4. zwembad in de pandhoftuin: door het verlies van archeologische resten en het verharden van de tuinzone staan we deze ingreep niet toe.

1. Kunstenhotel: niv. +0 - advies brandweer

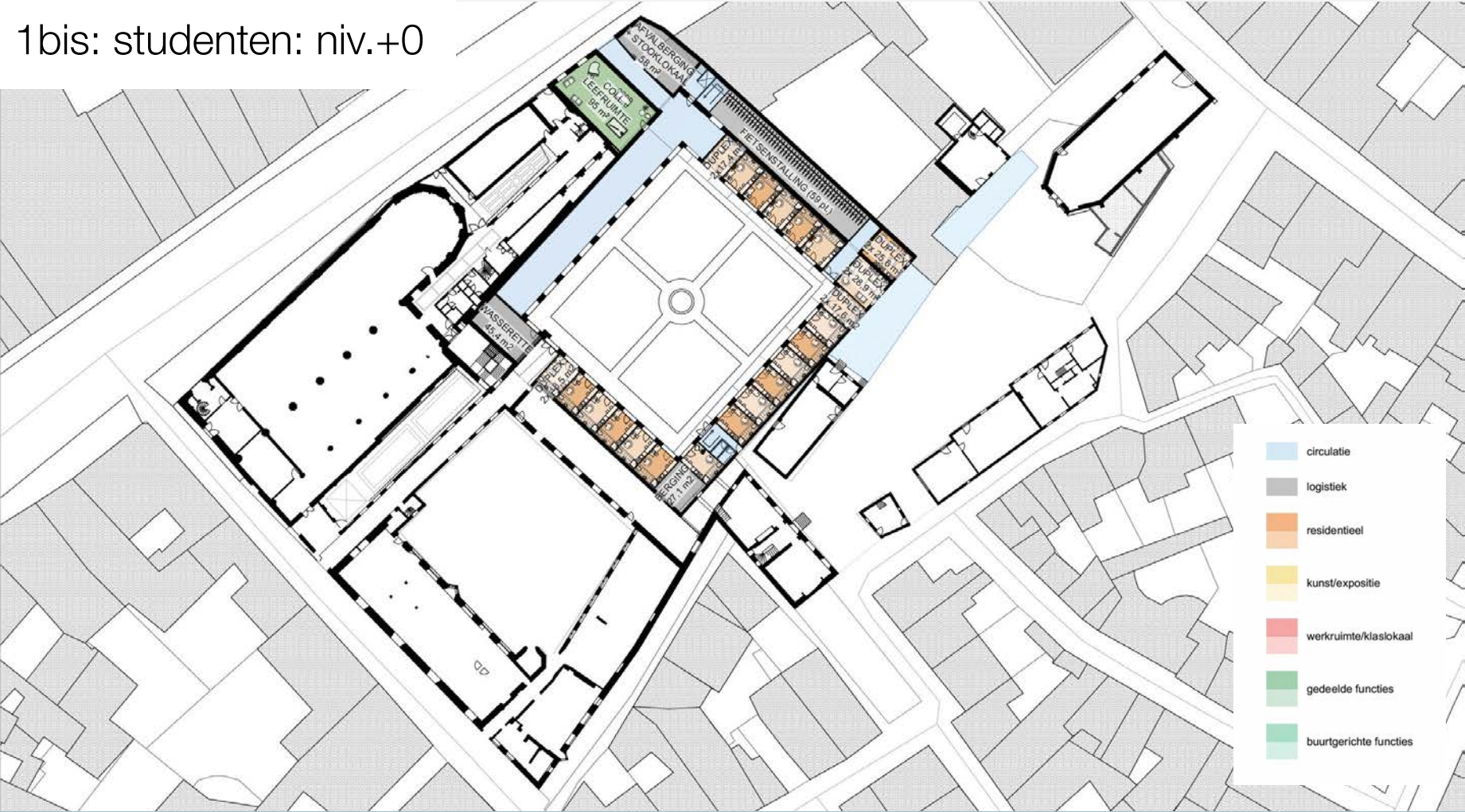


- De politieverordening voor publiek toegankelijke inrichtingen zijn van toepassing: <https://stad.gent.nl/reglementen/politieverordening-inzake-preventie-van-brand-en-ontploffing-van-publiek-toegankelijke-inrichtingen>
- Voor het hotel dient men rekening te houden met het logiesdecreet: https://www.toerismevlaanderen.be/sites/toerismevlaanderen.be/files/assets/logiesdecreet/brandveiligheid/20170317_BVR_LD_brandveiligheid_vDG.pdf
- Voor studentenkamers is eveneens een politieverordening van toepassing: https://stad.gent/system/files/regulations/20150120_DO_politieverordening%20kamerwoning%20n.0.pdf

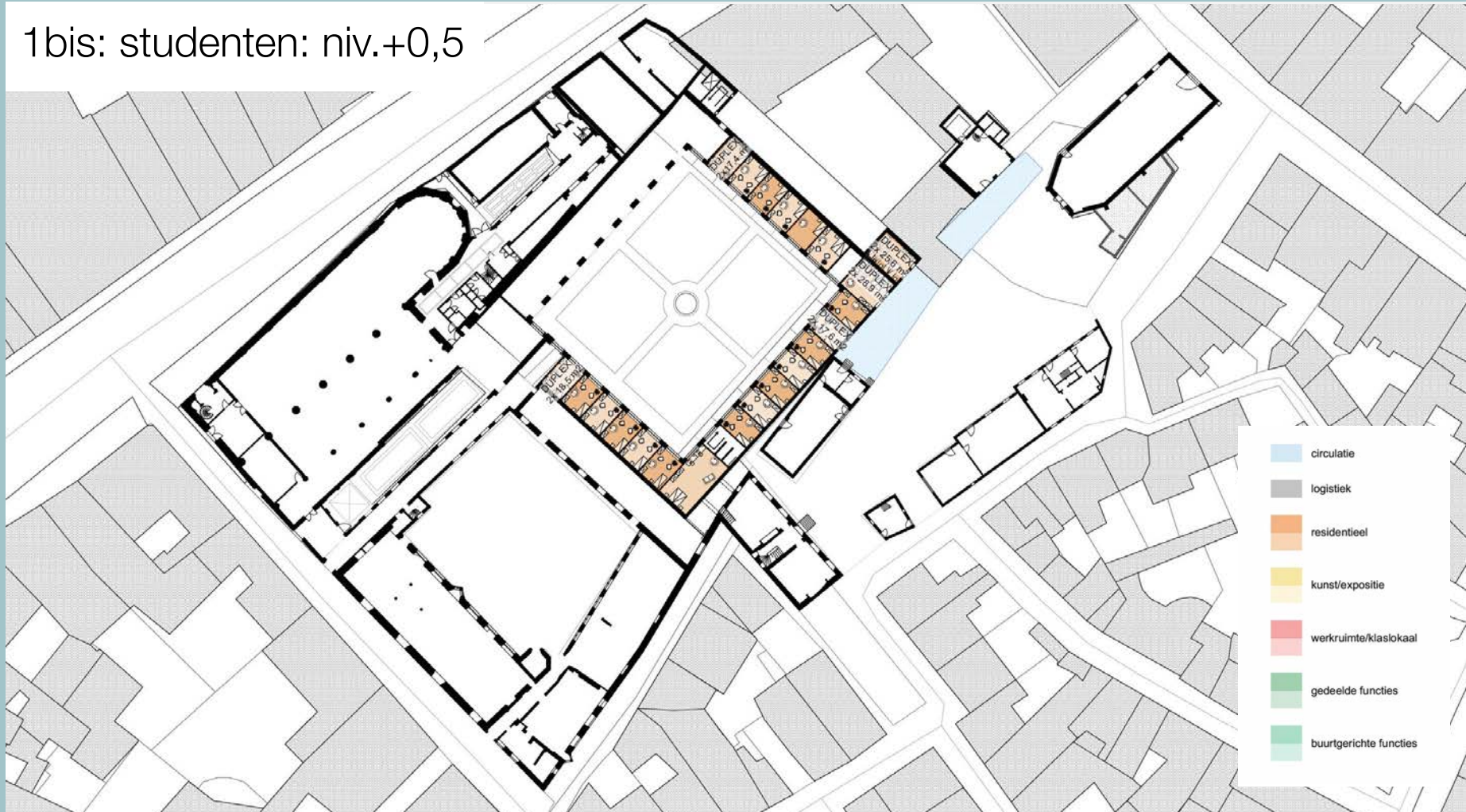
Op basis van de huidige bereikbaarheid met de voertuigen van brandweer kan brandweer het volgende meegeven (los van de bovenstaande wetgevingen):

- Eerste pandhof kan ingericht worden als publiek toegankelijke inrichting (horeca, congrescentrum,...) onder de volgende voorwaarden:
 - Vanaf 50 personen: minimum **2 onafhankelijke evacuatiewegen (1)**
 - Draaitrap kan niet dienen voor het evacueren van publiek
 - Een compartiment mag niet meer dan 2 bouwlagen bevatten (duplex) ⇒ *grootkeuken in kelder en restaurant gv. als 1 compartiment te onderzoeken*
 - **De publiek toegankelijke inrichting moet van de andere delen van het gebouw brandwerend gescheiden zijn.** ⇒ *Compartimenteren en brandwerend scheiden van verschillende ruimtes (bij publiek toegankelijke inrichting bv.) kan een uitdaging zijn in erfgoedpanden. (houten vloeren, waardevolle structuren, ...)*
- Voor het inrichten van het tweede pandhof als hotel of studentenkamers vraagt brandweer een **beter bereikbaarheid**. Er dient verder te worden onderzocht of het Neerhof toegankelijk kan gemaakt worden voor de voertuigen van brandweer. Een doorgang van 4 m breed en 4 m hoog is nodig. (2)
- "Kan Lobby ook als evacuatieloute?" **De evacuatieweg mag de gangshal omvatten.** Deze hal mag de toegang tot de liften en niet afgesloten ruimten omvatten bestemd voor het onthaal en bijbehorende diensten met uitzondering van drankgelegenheden of restauratie plaatsen. (3)

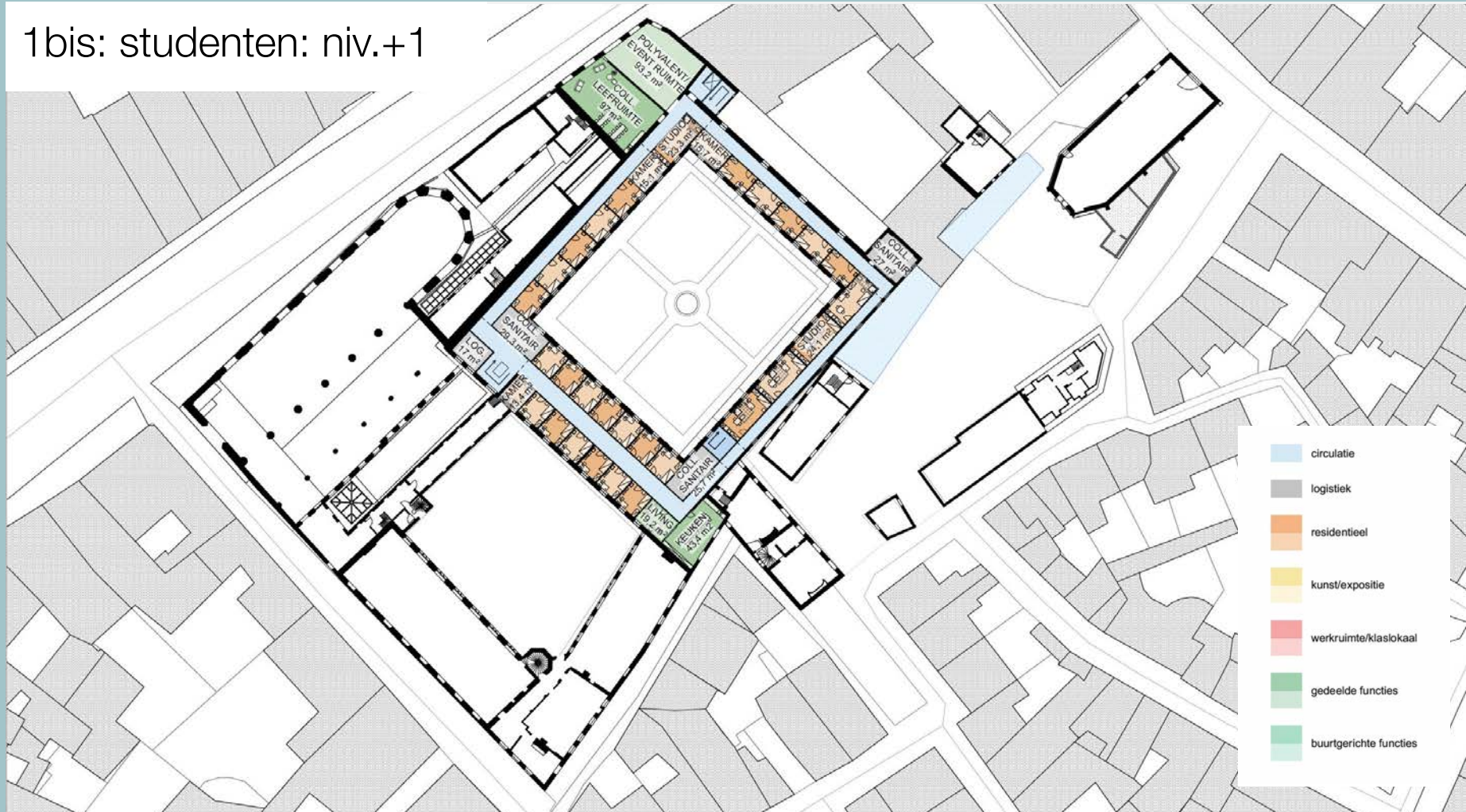
1bis: studenten: niv.+0



1bis: studenten: niv.+0,5

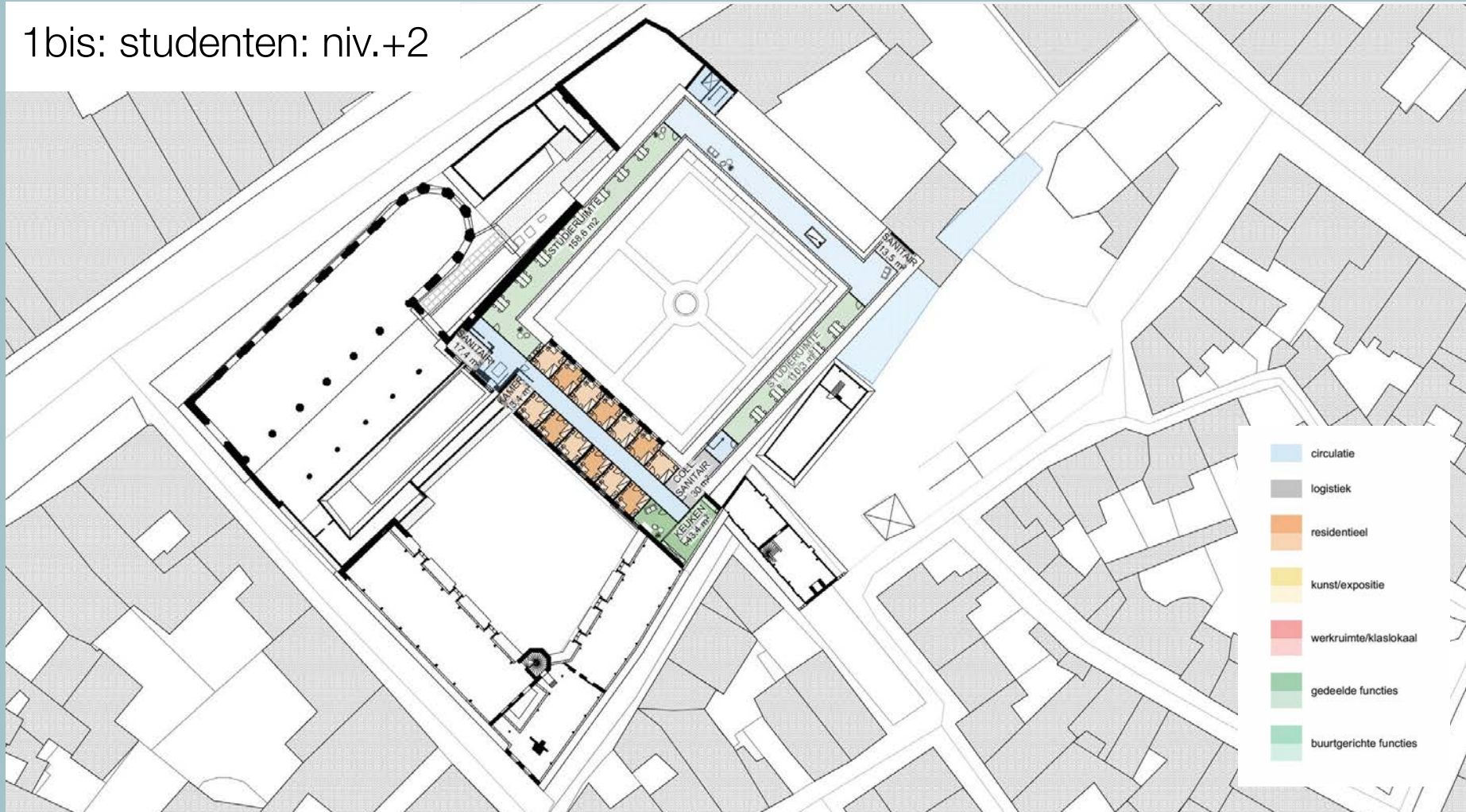


1bis: studenten: niv.+1



- circulatie
- logistiek
- residentieel
- kunst/expositie
- werkruimte/klaslokaal
- gedeelde functies
- buurtgerichte functies

1bis: studenten: niv.+2



1bis: studenten: eerste lessen

- Blijkt goede match met typologie van tweede pandhof
- Duplex per travee, geschikt als studentenkamer ($>12\text{m}^2$)
- Gedeelde ruimtes in de hoeken van de gangen
- Gemeenschappelijke/studieruimte op zolder
- Fietsenstalling achterin vleugel Noord-Oost
- Minder nood aan logistieke ruimte (anders dan bij hotelsscenario)
- In totaal >65 units mogelijk. Mix van types: 25 x duplex/studio's van $24\text{-}35\text{m}^2$, 2 x studio 60m^2 , 40 x kamers $13\text{-}15\text{m}^2$

Welk programma in het eerste pandhof?

1bis: studenten: Advies dienst Stedenbouw

Pro's voor studentenhuisvesting:

- Nog niet zoveel studentenhuisvesting in de onmiddellijke buurt, maar het hele centrum staat wel onder druk omv de studenten.
- **Blijft in één hand – geen stukverkoop.** Een versnippering van de eigendom moet absoluut vermeden worden. Aangezien dit ook door het Agentschap Onroerend Erfgoed vereist wordt dat de site 1 geheel blijft en dus ook de functies in een geheel met elkaar verbonden zijn en functioneren, lijkt dit hier haalbaar.
- Beheer: naar binnen gekeerd, **overlast is beperkt** omdat het geheel naar de binnentuinen georiënteerd is
- Niet ver van campus Odisee (1km) en campus Sint-Lucas (1km)

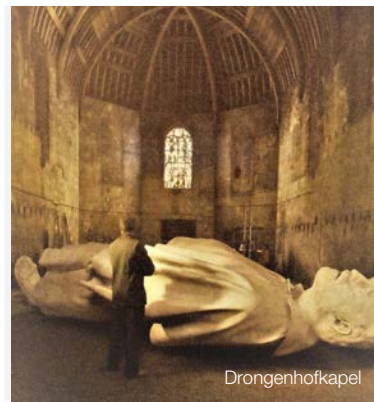
Contra's voor studentenhuisvesting:

- Volledig invullen met studentenhuisvesting heeft een grote impact op de buurt. De hele site wordt dan ook geclaimd voor en door studenten, wat nefast kan zijn. *Kan er een berekening gemaakt worden om hoeveel kamers het dan zou gaan? [Zie ruimtetabel en zoom op volgende slide](#)*
- Toegang ifv beheer: veel hangt af van waar de toegang voor studenten zich zal bevinden. Langs de Vrouwebroerstraat is dit niet aanvaardbaar: dit is een smalle straat, als studenten daar met de fiets in en uit moeten, geeft dit overlast. **De toegang zou enkel langs de Lange Steenstraat mogen liggen.** *[Zie zoom op volgende slide](#)*
- Zijn de huidige kamers groot genoeg – cfr ABR – of moet er zodanig verbouwd en samengevoegd worden dat het historisch aspect te veel verloren gaat? *[Zie ruimtetabel; een opdeling volgens de traveeën met duplex typologie is voldoende groot \(studentenkamer min. 12m², studio 21m²\)](#)*
- Kan een invulling met studentenhuisvesting wel ifv brandweer en evacuatie? *[\(zie zoom slide, bereikbaarheid Neerhof is dan noodzakelijk\)](#)*
- Wat met **fietsenstallingen** voor studenten, waar breng je die dan onder? Het aanwenden van de buitenruimtes is hiervoor niet aanvaardbaar. Eventueel – indien haalbaar vanuit erfgoeddoogpunt – kan de kapel die quasi een casco ruimte is hiervoor aangewend worden? *[\(zie zoom op volgende slide\)](#)*

Conclusie:

- Een programma met **enkel** studentenhuisvesting zal hier niet mogelijk zijn: naar impact op de erfgoedwaarde van het gebouw (indeling ruimtes, vereisten evacuatie, ...), naar omvang van dergelijke studentenhuisvesting indien alle bebouwing naar deze functie gaat, naar impact op de omgeving.
- Studentenhuisvesting kan cfr het ABR niet gecombineerd worden met **residentieel wonen**. Er zijn wel mogelijkheden in combinaties met begeleid wonen voor jongeren, opvang bijzonder jeugdzorg, ... die binnen het ABR ook als **gemeenschapsvoorziening** (collectieve verblijfsaccommodatie) beschouwd worden. Er is een grote nood aan dergelijke vormen van begeleid wonen, dus een combinatie lijkt hier wel een optie.
- **De buurt heeft een grote nood aan groen:** de binnentuinen bieden dit groen, het openstellen voor de buurt (eventueel enkel overdag) kan een grote meerwaarde zijn.

2. Collectief & artistiek woon-werk project



Het collectief en artistiek woon-werk project Patershol combineert compacte woonunits met diverse gedeelde leef- en werkruimten. Deze laatste worden via een professionele uitbating (academie, Universiteit, kunsthall, ...) maximaal gedeeld.

De diversiteit aan mogelijke thematische of financiële varianten is enorm: van een coöperatief woonproject gericht op betaalbaarheid over een therapeutisch/ pedagogisch huis gericht op mentaal welzijn tot een exclusief woonproject met allerlei extra diensten gericht op ontzorging en woonkwaliteit.

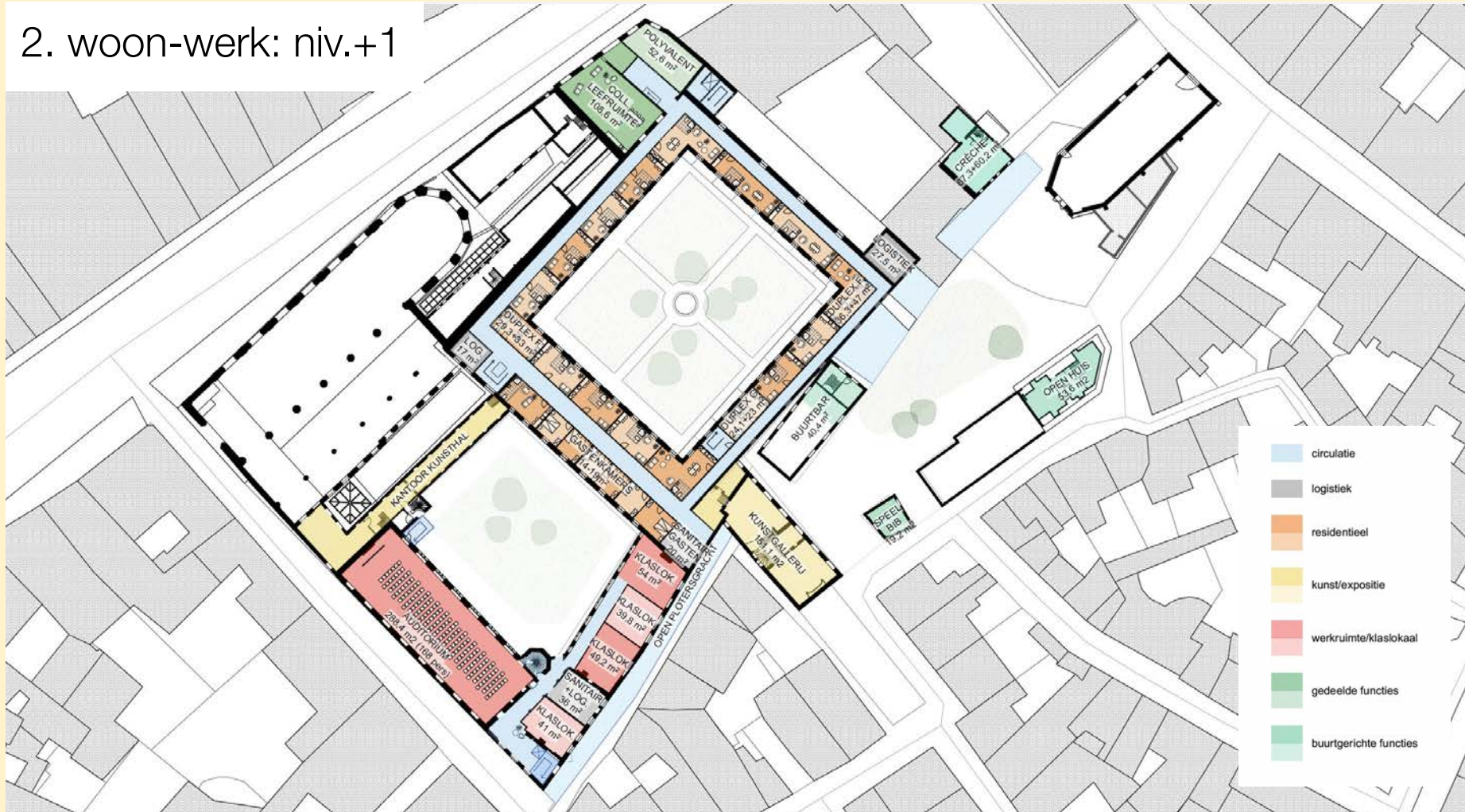
Referenties:

Heem, Wooncoop, Symbiosis, Urban Resort Amsterdam, WoonWerk pand Tetterode, Sun Co-op, PAF st.-Erme, St-Lucas architectuur Gent

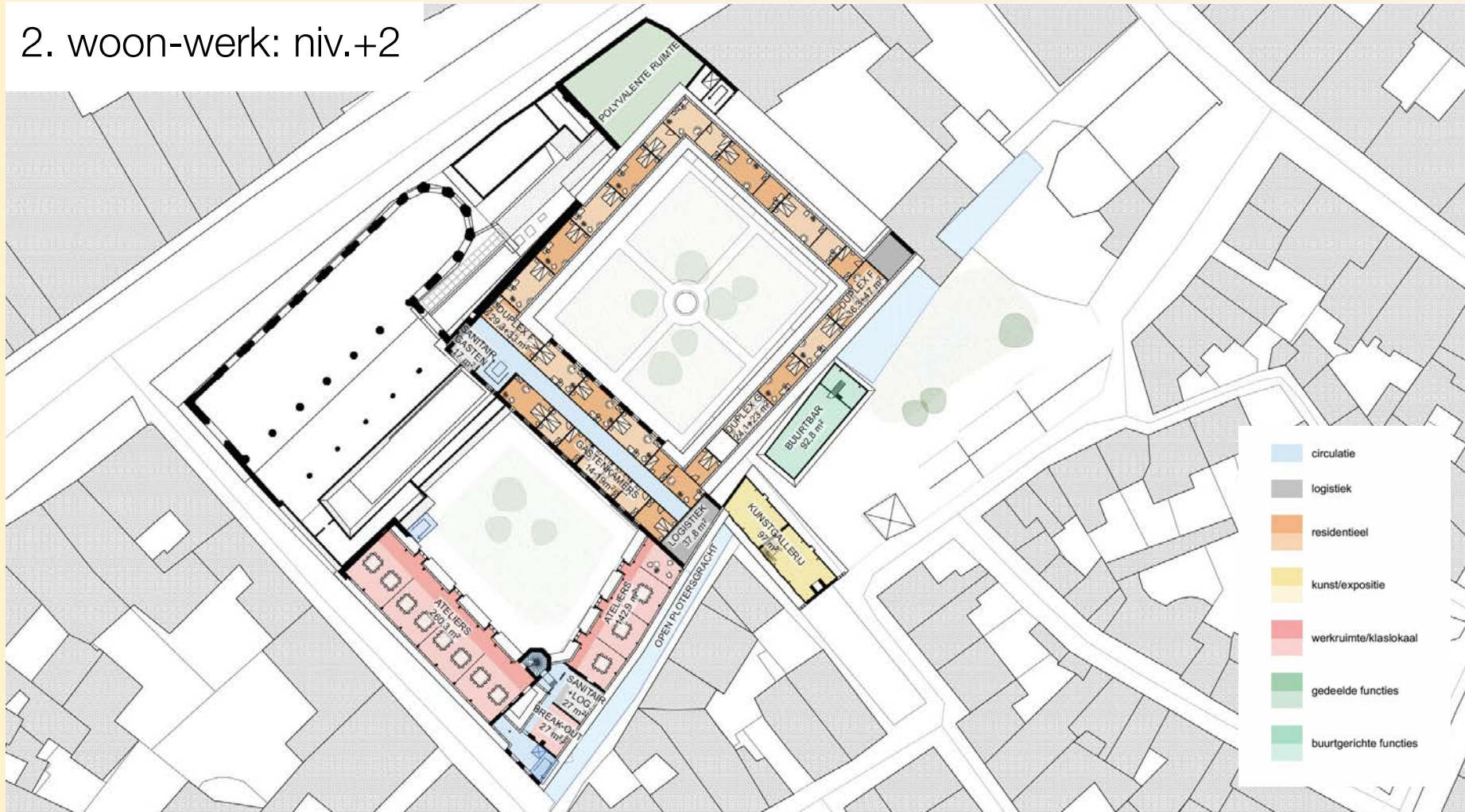
2. woon-werk: niv.+0,5



2. woon-werk: niv.+1



2. woon-werk: niv.+2



2. Collectief & artistiek woon-werk project: oppervlaktetabel

SCENARIO 2 Collectief en artistiek woon-werkproject						
Gebouwddeel	Niveau	Programma onc BVO [m2]	NVO [m2]			
Eerste Pandhof	0	Circulatie (incl. nieuwe balustrades)	150	117,9		
		Logistiek	21,2	17,5		
		Sanitair	21,2	17,5		
		Polyvalente ruimte	343,7	276,7		
		Secretariaat	49,1	40,6		
		Klassikaal 1	59,9	49,2		
		Klassikaal 2	46,3	39,8		
		Klassikaal 3	49,8	41,4		
		Totaal	741	601		
		1	Circulatie (incl. nieuwe balustrades)	134,8	108	
	Logistiek		20,3	18		
	Sanitair		20,3	18		
	Auditorium		343,1	287,8		
	Klassikaal 4		50,3	40,9		
	Klassikaal 5		56,9	49,2		
Klassikaal 6	45		38,8			
Klassikaal 7	65,9	54,1				
Totaal	737	615				
2	Circulatie (incl. nieuwe balustrades)	113,3	69,4			
	Logistiek	16,3	13,3			
	Sanitair	16,3	13,3			
	Aziëlers 1	350,6	264,4			
	Aziëlers 2	201	143			
	Break-out room	37,5	28,2			
	Totaal	739	532			
	-1	Kelder	382,3	272		
		Totaal	382	272		
	Tweede Pandhof + Middenvleugel	0	Circulatie (incl. teletoerusting in een gang)	556,7	452	
Wassensette collectief			52,8	43,2		
Vrouwen totaal (zie ook overzicht)			642,5	638,3		
Leefruimte collectief			93,6	81,7		
Totaal			1346	1215,2		
0.5			Vrouwen totaal (zie ook overzicht)	532,8	522,8	
			Leefruimte collectief	67,5	54,5	
			Totaal	600	577	
			1	Circulatie	448,8	376,9
				Logistiek	90	72,3
Sanitair gasten		24,7		20		
Vrouwen totaal (zie ook overzicht)		583,8	584,2			
Gastenkamers		108	87,4			
Totaal		1255	1141			
2		Circulatie	130,2	119,1		
	Logistiek	93,6	37,8			
	Sanitair gasten	23,6	17,4			
	Vrouwen totaal (zie ook overzicht)	909,5	902,7			
	Gastenkamers	106,4	87,4			
Totaal	1263	1164				
3	Zolder	280	194,2			
	Totaal	280	194			

Nieuw Sproeikuis	0	Circulatie	36,4	34
		Logistiek	69,6	58
		Covering	110,7	94,5
	Totaal	220	187	
	1	Circulatie	28,6	28
		Leefruimte collectief	129	108,6
		Polyvalente ruimte	63,4	52,6
		Totaal	221	189
	2	Polyvalente ruimte	217,2	150,4
		Totaal	217	150
Neerhof Informene	0	Kunsgallerij	150,6	116,4
		Totaal	151	116
	1	Kunsgallerij	151,9	116,4
		Totaal	152	116
	2	Kunsgallerij	169,2	97,9
		Totaal	169	98
	-1	Logistiek	95,5	8,3
		Sanitair	8,3	8,3
	Totaal	151	104	
	Neerhof Brouwerij	0	Buurbar	112,2
Totaal			112	92
1		Buurbar	46,3	40
Totaal	48	40		
2	Buurbar	112,2	71,9	
	Totaal	112	72	
Neerhof Brouwershulpe	0	Speelbib	25	19
	1	Speelbib	25	20
Neerhof Conciërgewoning	0	Logistiek	80,4	72
		Dekens	108,1	96,4
	Voorzenningen zv	46,8	40,4	
	Totaal	235	209	
	1	Open Huis	109,2	53,4
Totaal	109	53		
Drongenhofkapel	0	Expositie/levent	254,4	214,3
		Totaal	254	214
Open Huis	0	Orche	83,1	67,3
		Totaal	83	67
	1	Orche	73,7	60,1
Totaal	74	60		

SC2 Woonunits: overzicht BVO							
Type	Aantal	BVO n0 [m2]	BVO n+0,5 [m2]	BVO n+1 [m2]	BVO n+2 [m2]	BVO Totaal unit	BVO totaal
Duplex A	3	83	45,8	0	0	128,8	386,4
Duplex B	1	48,3	41,7	0	0	90	90
Duplex C	1	23	23,4	0	0	46,4	46,4
Duplex D	5	44,2	44,2	0	0	88,4	442
Duplex E	1	97	99,3	0	0	196,3	196,3
Duplex F	2	0	0	43	87	130	260
Duplex F'	1	0	0	33,9	45,6	79,5	79,5
Duplex F''	1	0	0	47,5	65,9	113,4	113,4
Duplex G	3	0	0	29,6	50	79,6	238,8
Duplex G'	3	0	0	34,3	33,6	67,9	203,7
Duplex G''	4	0	0	28,2	49,4	77,6	310,4
Duplex H	2	0	0	39,5	68,1	107,6	215,2
Duplex I	1	0	0	33,3	32,6	65,9	65,9
Totaal	28	638,3	522,8	584,2	902,7		2648
					Gem. opp./unit		94,6
					Min. opp./unit		46,4
					Max. opp./unit		196,3
SC2 Woonunits: overzicht NVO							
Type	Aantal	NVO n0 [m2]	NVO n+0,5 [m2]	NVO n+1 [m2]	NVO n+2 [m2]	NVO Totaal unit	NVO totaal
Duplex A	3	68	36,2	0	0	104,2	312,6
Duplex B	1	38	32,2	0	0	70,2	70,2
Duplex C	1	18,4	18,5	0	0	36,9	36,9
Duplex D	5	36,5	36,6	0	0	73,1	365,5
Duplex E	1	84,2	84,8	0	0	169	169
Duplex F	2	0	0	36,3	50	86,3	172,6
Duplex F'	1	0	0	29,3	33	62,3	62,3
Duplex F''	1	0	0	40,8	43,2	84	84
Duplex G	3	0	0	24,1	23,4	47,5	142,5
Duplex G'	3	0	0	28,1	28,1	56,2	168,6
Duplex G''	4	0	0	23	27	50	200
Duplex H	2	0	0	31,7	41,8	73,5	147
Duplex I	1	0	0	26,8	26,8	53,6	53,6
Totaal	28	527,1	427,1	481,5	549,1		1984,8
					Gem. opp./unit		70,9
					Min. opp./unit		36,9
					Max. opp./unit		169

2. Collectief & artistiek woon-werk project: eerste lessen - high-level

Wonen:

- Huidig woonprogramma lijkt antwoord op **urgente vraag** naar **kwalitatieve en betaalbare woningen**
- Kan absoluut **voorbeeldproject** worden in Europa (zien grote vraag, coöperatief en collectief wonen in lift, ...)
- **Grote variatie** mogelijk in **commerciële profilering**
- Woon en werkruimten (in vorm van individuele ateliers of een school) zijn **goede match** met **Kunsthall**
- **In totaal 40-tal units mogelijk**. Mix van types: 1 x 160m², 3 x 100m², 9 x 70-80m², 15 x 45m², 1 x 35m², 12 gastenkamers

- Mag het **stedenbouwkundig**? (streven naar min. gemiddelde netto vloeropp. van 75m²)
 - Uitdagingen bij een herbestemming als individueel wonen (Zie advies stedenbouw synthesesnota, ABR: stijging gem. netto-vloeropp., dalen WE, ...)
 - Kansen onder collectief wonen in de vorm van gemeenschapsvoorziening (valt niet onder ABR)
 - geen eenduidige definitie: centraal beheer en geen individuele verkoop zijn vereisten. bvb. studentenhuysvesting, link met zorginstelling, *maar ook cohousing en/of coöperatief wonen?*

Ateliers/school:

- Grote vraag naar betaalbare en meer permanente ruimte voor de productie van cultuur in steden (bv. ruimtevraag Nucleo)
- Opportuniteit in kader van Gent culturele hoofdstad 2030: 'artistiek coöperatief woonproject'?

Gent 2030

Europese
Culturele
Hoofdstad

cultuur.gent/gent-2030



gent:



2. Collectief & artistiek woon-werk project: eerste lessen - ruimtelijk

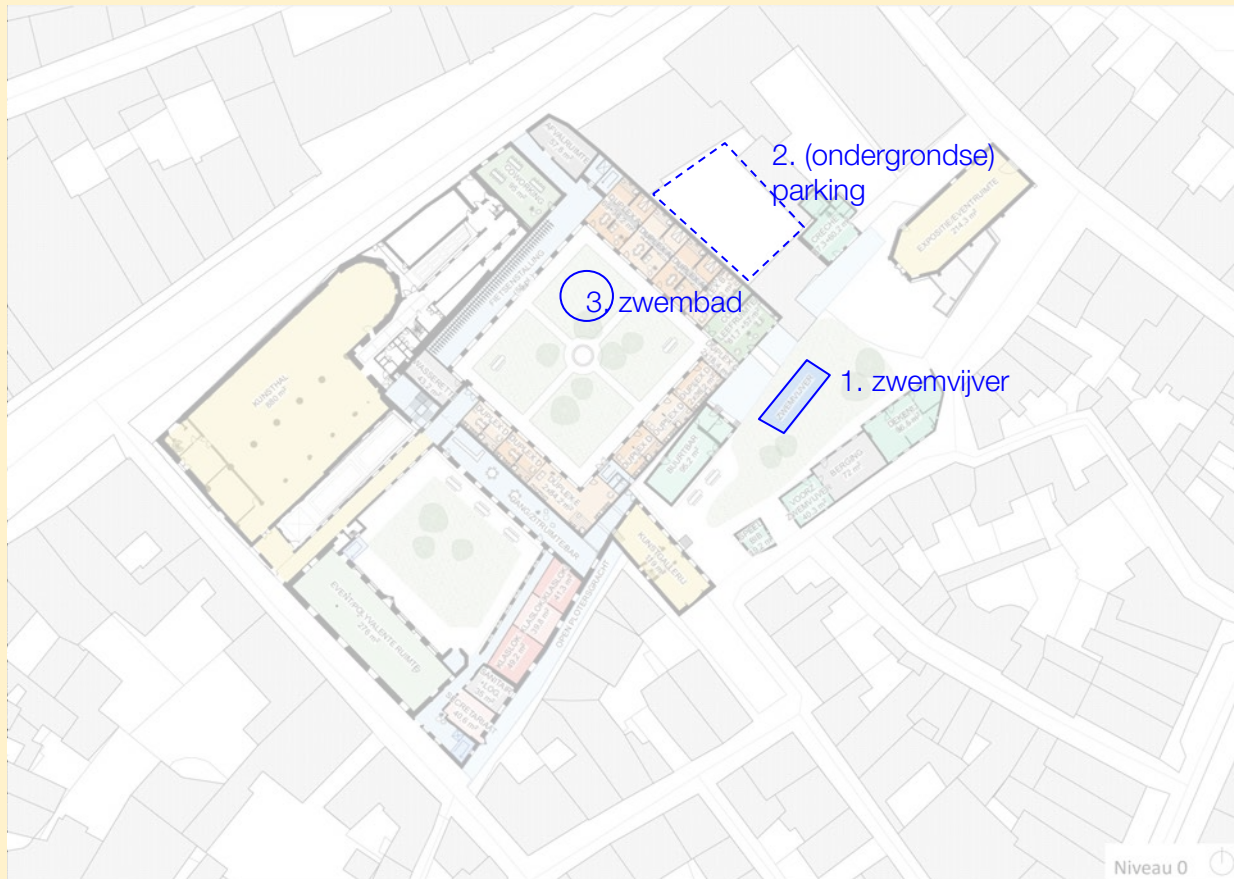
WONEN

- Programma's pandhoven zijn meer **gescheiden** > Elk eigen toegang
- Units zijn **kleiner** dan het vereiste gemiddelde, maar beschikken over gemeenschappelijke ruimtes (tuin, leefruimte, wasserette, co-working, ...)
 - > Is een uitzondering mogelijk?
- Parking en fietsenstalling zijn uitdaging
 - > fietsenstalling aan Neerhof, eventueel deelsysteem, enkele **parkeerplaatsen** of zelfs ondergrondse parking te onderzoeken op **binnenhof naastliggend perceel aan Noord-Oost vleugel** (Niet in eigendom van Provincie, Woningent of stad Gent; Lange Steenstraat 20-50)
- **Zwembad** (zie cohousing projecten Heem) in binnenhof of pandgang mogelijk?
 - > neemt veel ruimte (zwembad, logistiek, kleedkamers) in. Eventueel wel zwembijver of waterbeleving aan Neerhof
- Functies in Neerhof zijn aanvullend op mix van beide programma's (crèche, fietsenstalling, zwembijver, galerij en buurtbar, ...)
- Te onderzoeken of waardevolle buurtfuncties (Open Huis, Dekenij, buurtbar, en berging Patersholfeesten) niet gebundeld kunnen worden op Neerhof, conciërgewoning/crèche in open huis
- Te onderzoeken of warmtepomp mogelijk is in kelder van Infirmierie (historiek Patershol)

WERKEN

- Programma kan los van of samen met woonprogramma en is in beide gevallen sterk verbonden met programma van Kunsthof
- **Zolders** lenen zich tot **opdeling in atelierruimtes met eventueel mezzanines**
- Oppervlakte te klein voor gecombineerd programma? veel footprint en gevelopp. maar weinig nuttige m², (smalle ruimten, weinig en toch veel circulatie, weinig samenhang (grote afstanden), ruimtes moeilijk op te delen in kleinere ateliers, lokalen, kantoren)
- **Noodcirculatie is een uitdaging** > waarschijnlijk verbinding van 'Reftervleugel' met Lange Gang noodzakelijk

2. woon-werk: niv.+0 - advies Onroerend Erfgoed



1. **Zwembijver op het neerhof:** Een zwembijver op zich kan **overwogen worden**, mits een kwalitatieve inpassing in een groene omgeving en behoud van waardevolle bomen. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met de zuiveringszone. Bijkomende randinfrastructuur (zoals kleedkamers) moeten binnen de gebouwen gerealiseerd worden. De zwembijver moet voorzien worden in een zone, waarvan de bodem reeds verstoord is en moet beperkt zijn in oppervlakte.
2. **Ondergrondse parking op naastliggend perceel (niet in eigendom):** Dit omvat een grote verstoring van de archeologische erfgoedwaarden en is daarom **niet evident**. Bodem- en historisch onderzoek zouden kunnen aantonen welke elementen hier aanwezig zijn. Het realiseren van een ondergrondse parking onder de site van het Caermersklooster staan we **niet toe**.
3. **zwembad in de pandhoftuin:** door het verlies van archeologische resten en het verharding van de tuinzone staan we **deze ingreep niet toe**.

3. (Impact) Work Hub

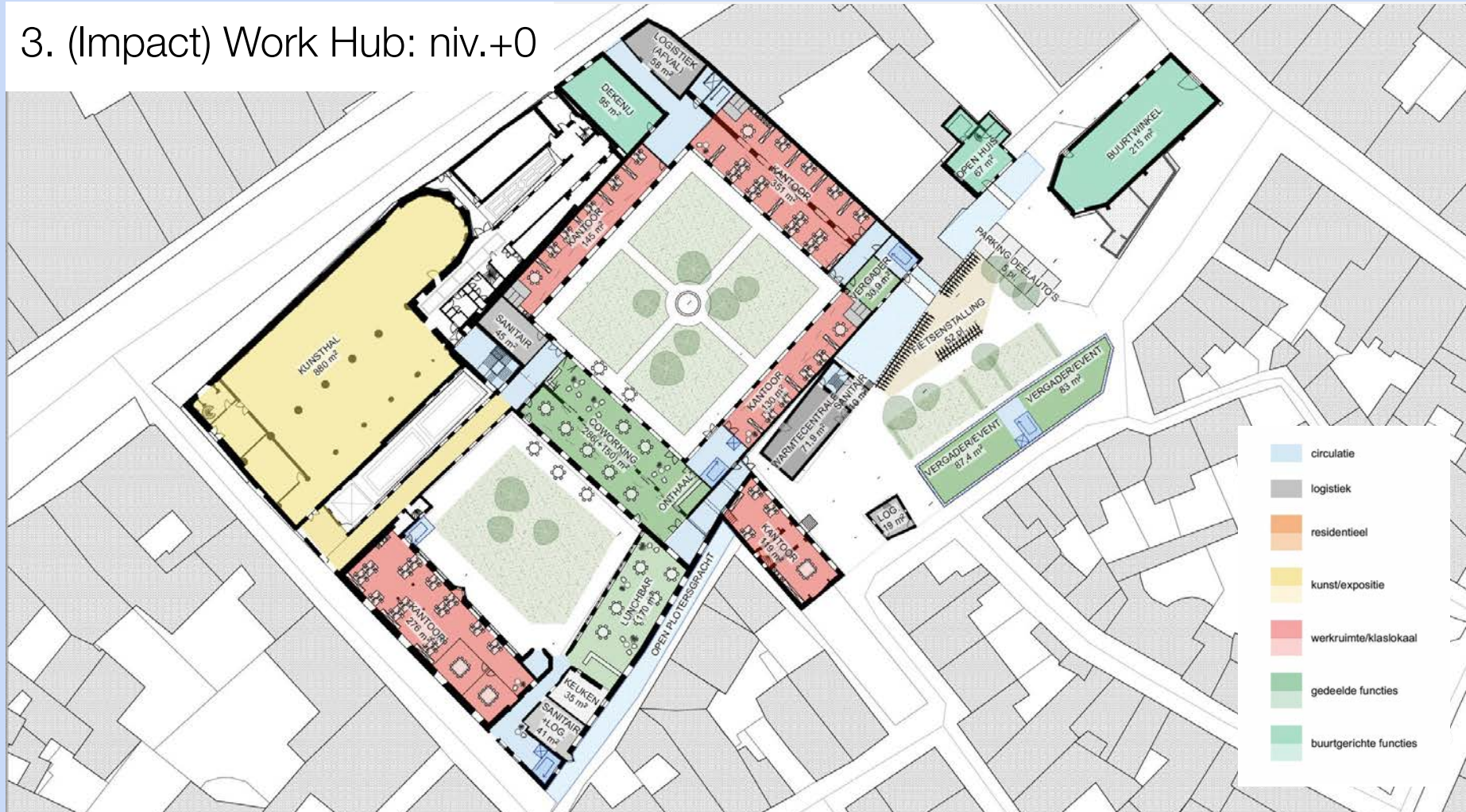


In de (Impact) Work Hub Caermersklooster delen gelijkgezinde (middenveld-) organisaties werkruimtes en diensten in een inspirerende omgeving op een toplocatie. Zo ontstaan inhoudelijke, operationele, ruimtelijke en financiële winsten waar de buurt mee van kan profiteren.

Referenties:

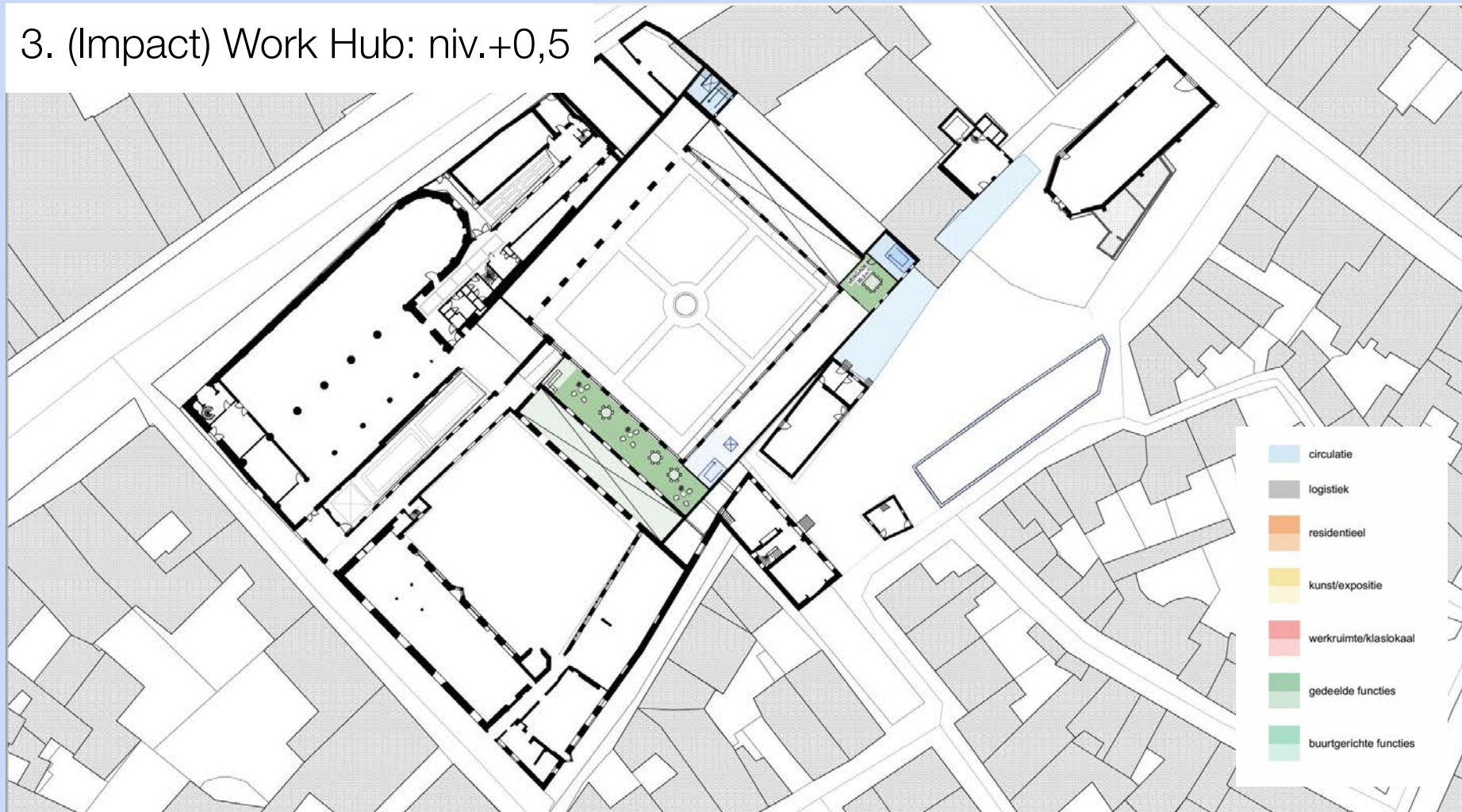
Coworking Keizersberg Leuven, Bijlokesite, Hertogensite Tienen, WivinaKlooster Dilbeek, Mundo centra (Ethical Property)

3. (Impact) Work Hub: niv.+0

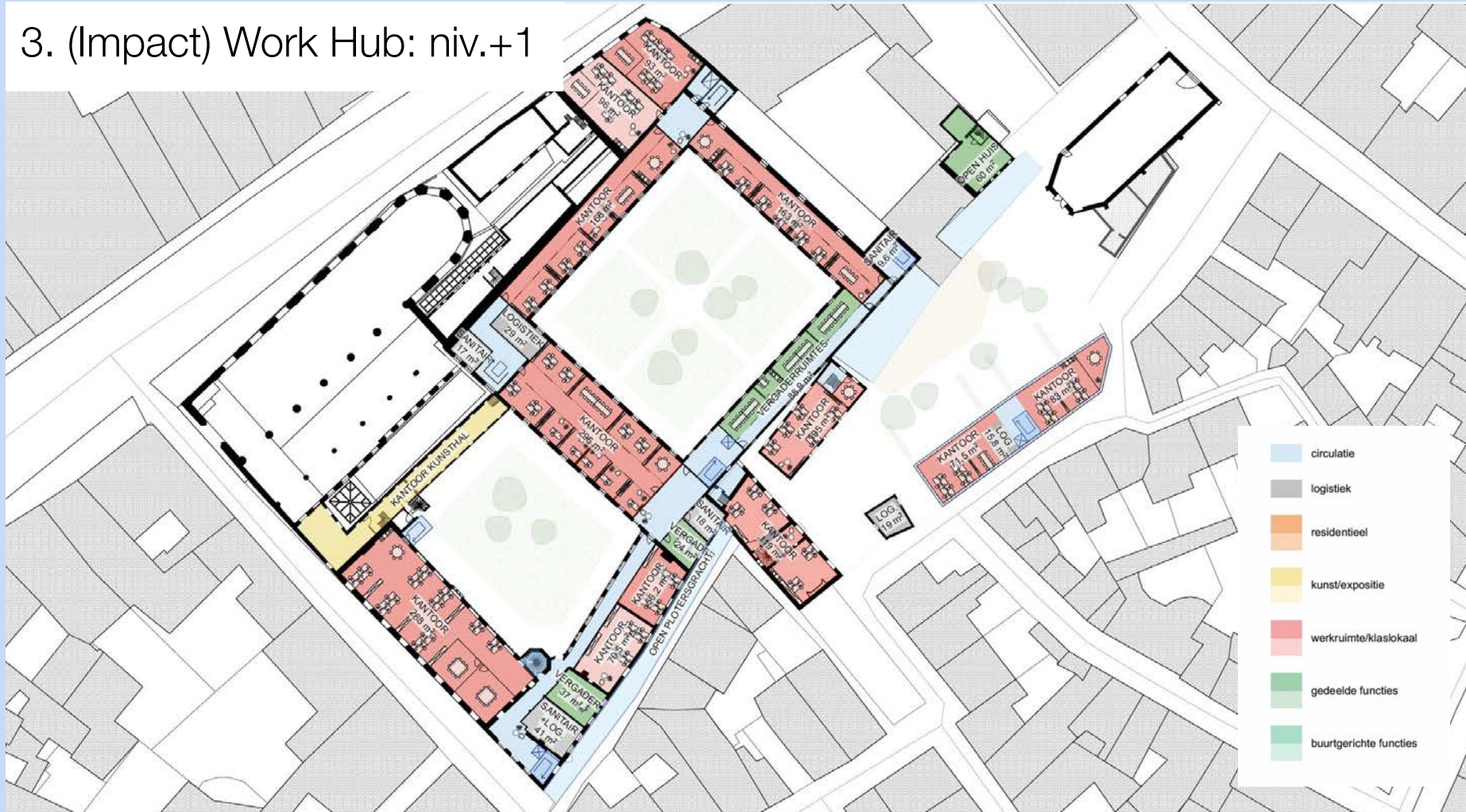


- circulatie
- logistiek
- residentieel
- kunst/expositie
- werkruimte/klaslokaal
- gedeelde functies
- buurtgerichte functies

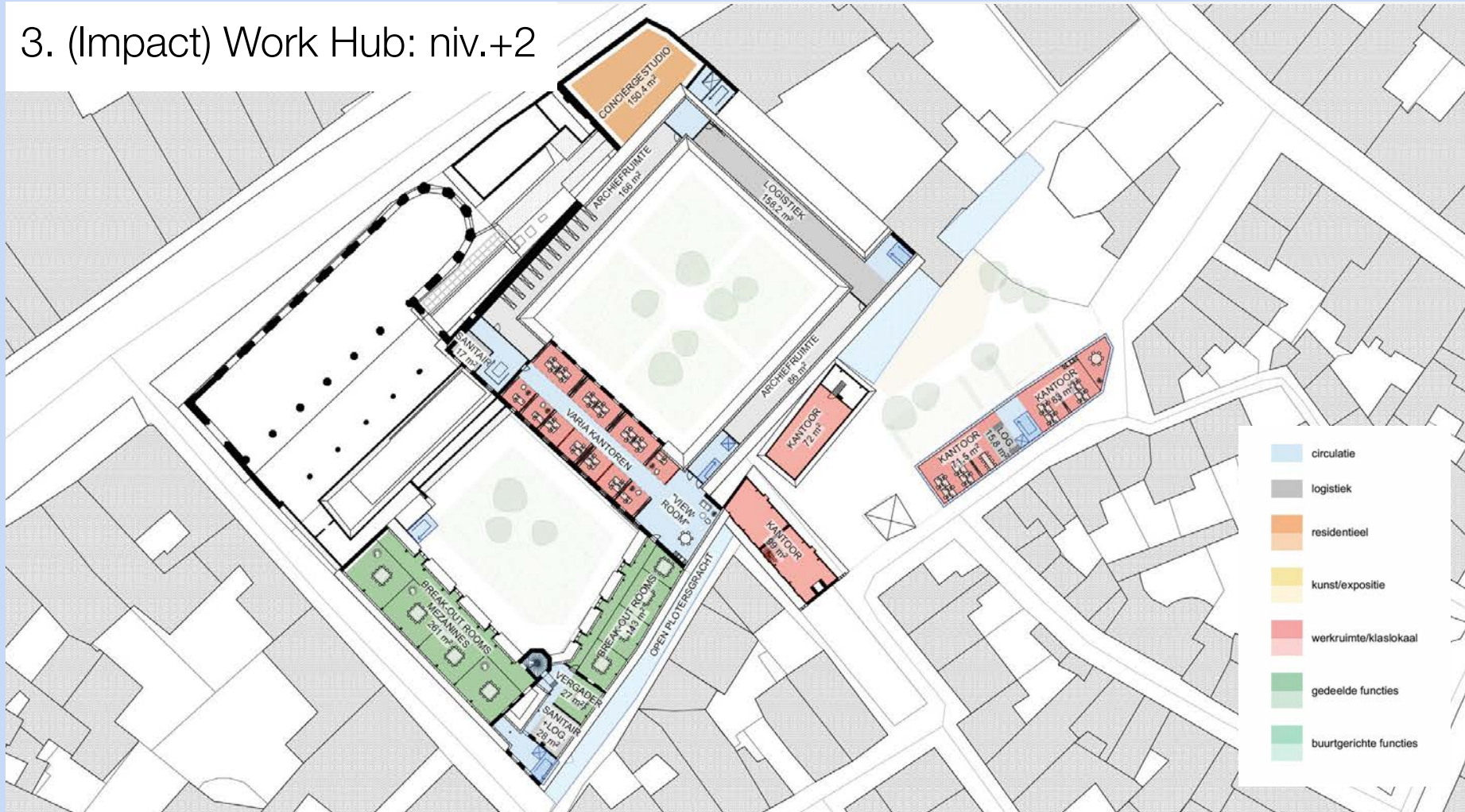
3. (Impact) Work Hub: niv.+0,5



3. (Impact) Work Hub: niv.+1



3. (Impact) Work Hub: niv.+2



3. (Impact) Work Hub: oppervlaktetabel

SCENARIO 3 (Impact) Work Hub				
Gebouwdeel	Niveau	Programma onderdeel	BVO [m2]	NVO [m2]
Eerste Pandhof	0	Circulatie (incl. nieuwe buitentrap)	102,4	81,4
		Logistiek	24,4	20,5
		Sanitair	24,4	20,5
		Kantoor 1	343,7	276,7
		Lunchbar	204	169,9
		Keuken	42,2	35
		Totaal	741	604
		1	Circulatie (incl. nieuwe buitentrap)	155
	Logistiek		24,4	20
	Sanitair		24,4	20
	Kantoor 2		343	287,8
	Kantoor 3		80	70,5
	Kantoor 4		67,3	56,2
	2	Vergaderruimte	42,6	36,7
		Totaal	737	615
		Circulatie (incl. nieuwe buitentrap)	106,4	69,4
		Logistiek	18,3	14
		Sanitair	18,3	14
		Break-out rooms 1	350,6	264,4
	-1	Break-out rooms 1 - mezannines	190	190
Break-out rooms 2		201	143	
Vergaderruimte		37,5	27	
Totaal		922	722	
-1	Kelder	382,3	272	
	Totaal	382	272	

Tweede Pandhof + Middenvleugel	0	Circulatie	296,1	244,3
		Logistiek	0	0
		Sanitair	58,3	45
		Kantoor 1	179,8	144,9
		Kantoor 2	300	269,3
		Kantoor 3	154,9	130,2
		Vergaderruimte	34,3	31
		Coworking	322,2	286,4
		Totaal	1346	1151
		0,5	Coworking	164,6
	Vergaderruimte		39	35,2
	1	Totaal	204	175
		Circulatie	307,1	273,9
		Logistiek	33,1	29,3
		Sanitair	58	45,6
		Kantoor 4	202,7	166,8
		Kantoor 5	202	163,2
		Kantoor 6	303,6	271,7
		Vergaderruimtes	130,1	88,9
		Totaal	1237	1039
2		Circulatie	385,7	300,3
	Logistiek	211,6	133,9	
	Archiefruimtes	436,8	245	
	Sanitair	23,6	17,4	
	Kantoren	233,6	199	
	Totaal	1291	896	
3	Zolder	280	194,2	
	Totaal	280	194	
Nieuw Spreekhuis	0	Circulatie	39,4	34
		Logistiek	69,6	58
		Dekenij	110,7	94,5
		Totaal	220	187
	1	Kantoor 1	112,1	97
		Kantoor 2	107,8	93,2
	2	Totaal	220	190
		Conciërge woning	217,2	150,4
		Totaal	217	150

Neerhof Infirmerie	0	Kantoor	150,6	116,4
		Totaal	151	116
	1	Kantoor	151,9	116,4
		Totaal	152	116
	2	Kantoor	169,2	97,9
		Totaal	169	98
-1	Logistiek		95,5	
	Sanitair		8,3	
	Totaal	151	104	
Neerhof Brouwerij	0	Circulatie	13,9	9,9
		Logistiek (warmtecentrale)	84,5	71,9
		Sanitair	13,8	9,9
	1	Totaal	112	92
		Circulatie	13,2	10,2
		Kantoor	98,6	85
2	Totaal	112	95	
	Kantoor	112	71,9	
-1	Totaal	112	72	
Neerhof Brouwershuisje	0	Logistiek	25	19
	1	Logistiek	25	20
Neerhof Conciërgewoning (nieuwbouw)	0	Circulatie	27,9	24,9
		Eventruimte 1	100,3	87,4
		Eventruimte 2	95,8	83
	1	Totaal	224	195
		Circulatie	27,9	24,9
		Logistiek	17	15,8
2	Kantoor 1	83,4	71,6	
	Kantoor 2	95,8	83	
	Totaal	224	195	
Drongenhofkapel	0	Circulatie	27,9	24,9
		Logistiek	17	15,8
		Kantoor 1	83,4	71,6
	1	Kantoor 2	95,8	83
		Totaal	224	195
Open Huis	0	Buurtwinkel	254,4	214,3
	Totaal	254	214	
Open Huis	0	Open Huis	83,1	67,3
	Totaal	83	67	
Open Huis	1	Open huis	73,7	60,1
	Totaal	74	60	

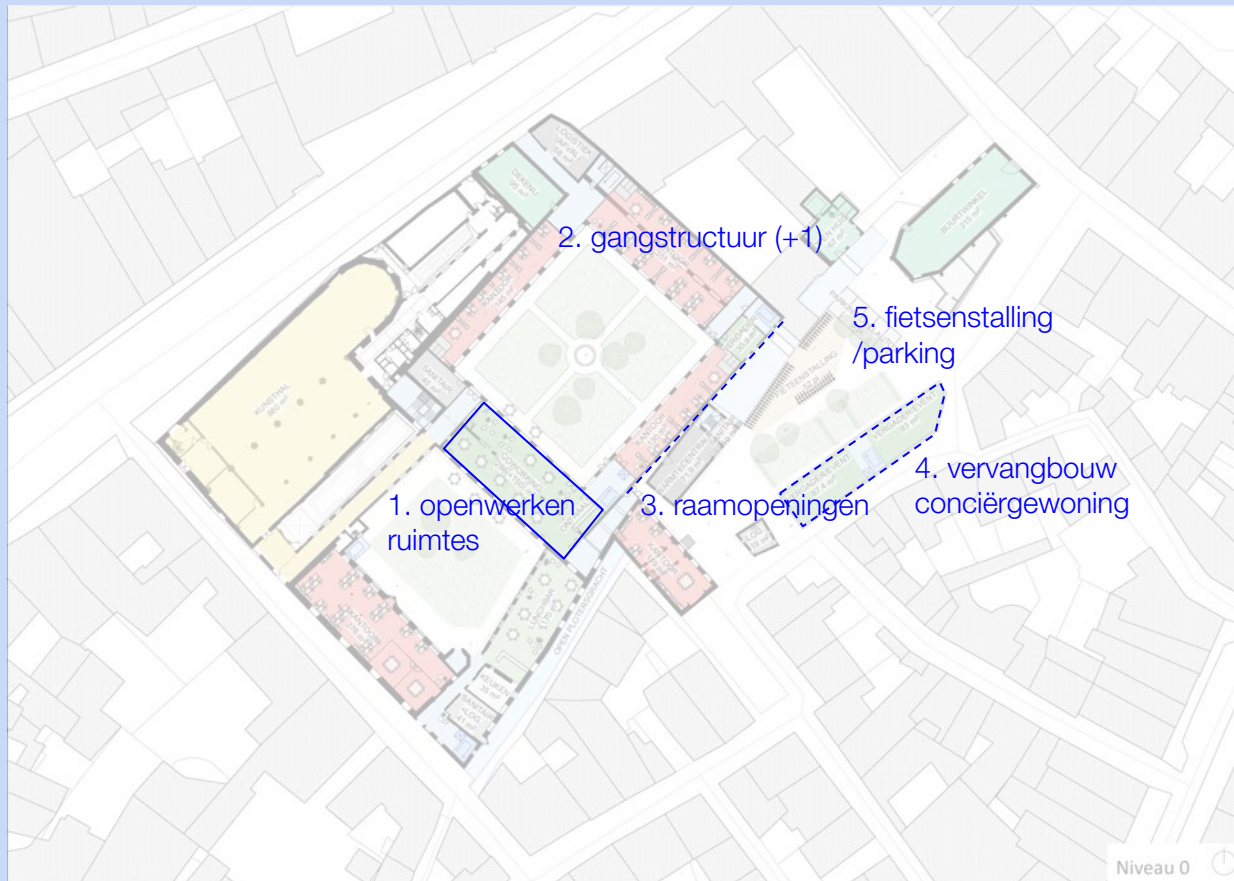
3. (Impact) Work Hub: eerste lessen

- 1 programma met **grote diversiteit aan ruimtes** over de hele site
- Programma dat waarschijnlijk het meest ingrijpend is op de huidige architectuur van de site (muren pandgang, middenvleugel, opdeling in eerste pandhof), maar door haar werking als 1 geheel de site **toegankelijker** maakt.
- **Onderverdeling** van pandgangen wordt **opgeheven** in functie van kantoren
- **Coworking/bar** in de middenvleugel verbindt beide pandhoven en maakt de site **doorwaadbaar** voor publiek
- Een **extra circulatie** kan worden voorzien in de Oosthoek van het tweede pandhof (en eventueel via een brug verbonden worden met de site van het Neerhof)
- Op +1 kunnen kleine kamers worden verbonden door het **integreren van de gang in de kantoorruimten** (zie referentie Famous, Wivina)

Te onderzoeken:

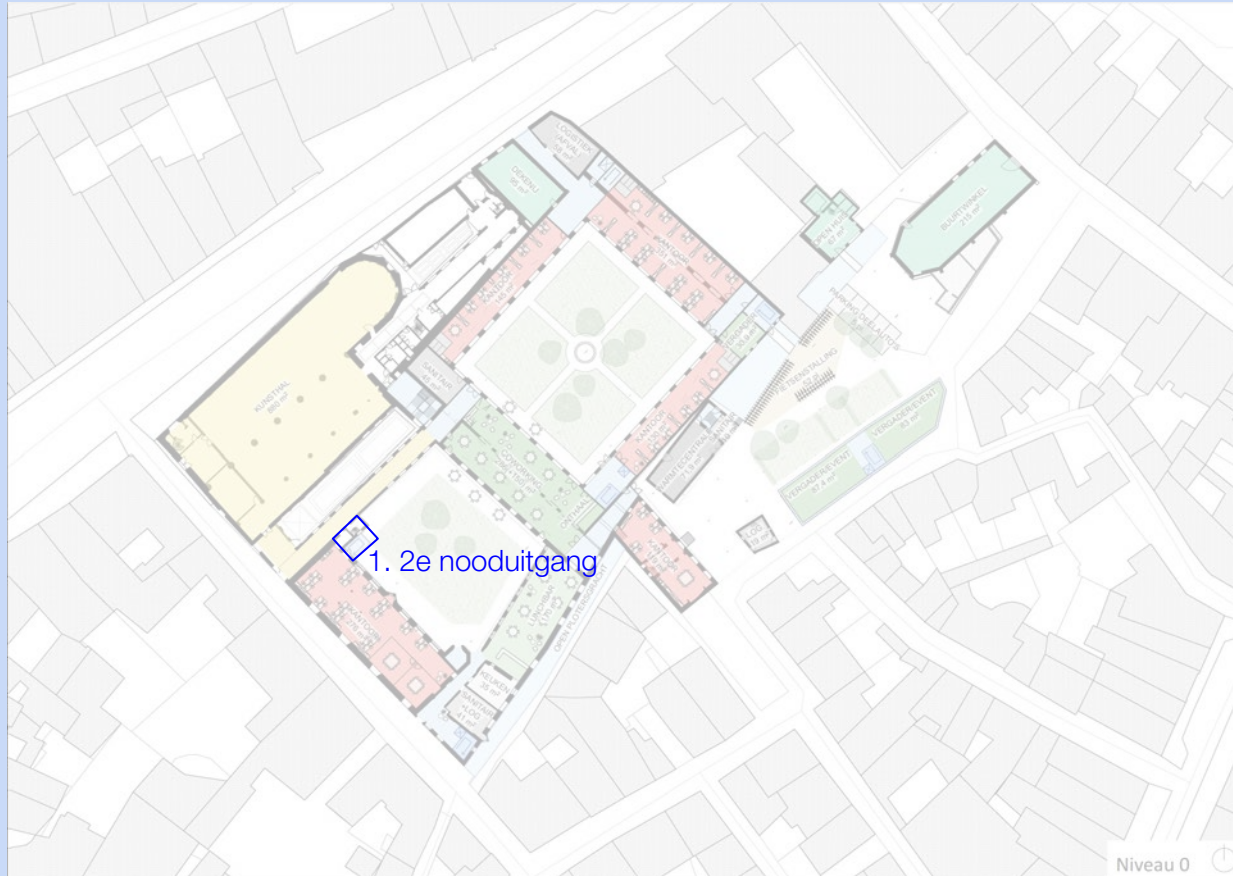
- Mag de **binnenmuur** van de pandgang (op +1) worden **onderbroken/verwijderd** worden?
- Kan gracht hier worden opengelegd?
- **Vervangbouw van conciërgewoning** (ruimte voor vergaderzalen aan tuin?)
- Is er **plaats** voor enkele **parkeerplaatsen** op de site aan het Neerhof?
- Zijn er raamopeningen en dakkapellen mogelijk in de Zuid-Oost vleugels, gericht naar centrum Gent (bv. 'view room' op knooppunt pandhoven)

3. (Impact) Work-Hub: niv.+0 - advies Onroerend Erfgoed



1. **Openwerken ruimtes 2de pandhof:** In dit voorstel wordt uitgegaan van het volledig verwijderen van alle interne structuur. Zoals in de algemene opmerkingen reeds meegegeven zal bouwhistorisch onderzoek moeten aantonen wat de waarde is van de tussenwanden tussen de huidige woonunits. Het verbinden van ruimtes is zeker mogelijk, maar het onderzoek moet uitwijzen of volledige verwijdering kan.
2. **Verwijderen van de gangstructuur 1ste verdieping 2de pandhof:** de huidige indeling van gang met kamers is oorspronkelijk. Het volledig verwijderen van deze structuur is dus niet mogelijk. Het maken van bijkomende openingen is mogelijk, indien aantal en de vorm afgestemd zijn op de bestaande openingen. Hierbij moet gewaakt worden over de verhouding tussen nieuwe openingen en behoud van de oorspronkelijke muur.
3. **Nieuwe raamopeningen in de ZO-gevels:** in de achtergevel van het 2de pandhof kunnen bijkomende raamopeningen voorzien worden. Deze gevel is momenteel heel gesloten. Het aantal en de vorm moeten afgestemd zijn op de bestaande openingen, waarbij gewaakt moet worden over de verhouding tussen nieuwe openingen en behoud van de oorspronkelijke muur.
4. **Verwijderen conciërgewoning en voorzien van nieuwbouw:** Het huidige volume is een nieuwbouw, vermoedelijk ter vervanging van een oudere constructie. Verwijderen en het voorzien van een nieuw volume is mogelijk, waarbij rekening moet gehouden worden met de algemene opmerkingen hierboven. (zie advies synthesesnota)
5. **Voorzien van een fietsenstalling en parking op het neerhof:** Dit voorstel is niet aanvaardbaar, omwille van de verstoring van het groene open karakter en het gebrek aan aanpassing. Eventueel kunnen enkele parkeerplaatsen voor mindervaliden overwogen worden, mits een maximaal behoud van de groenzone, koppeling aan bestaande gebouwen en esthetische uitwerking. Het geniet de voorkeur om de fietsenstalling in een bestaand gebouw in te passen, gezien de omvang.

3. (Impact) Work-Hub: niv.+0 - advies brandweer



- Kantoorfunctie in de pandhoven is mogelijk mits voldoende evacuatiemogelijkheden (vanaf 50 personen per compartiment/bouwlaag zijn er 2 onafhankelijke vluchtwegen nodig)

advies Onroerend Erfgoed: algemeen voor de 3 scenario's

1. herbestemming van de zolders:

- **Stabiliteitstechnisch onderzoek moet meer duidelijkheid bieden over de draagkracht van de zolderverdieping en de kapconstructie.** Het resultaat hiervan moet uitsluitend bieden over de programmatorische mogelijkheden van de zolderverdieping. Er moet hierbij onderzocht worden welke ingrepen noodzakelijk zijn om te voldoen aan: stabiliteit, brandweerstand, isolatie, toegankelijkheid, etc. De impact van al deze factoren moet afgewogen worden ten opzichte van de aanwezige erfgoedwaarden.
- Pas na uitvoering van dit onderzoek en afweging kunnen er beslissingen genomen worden over een eventuele invulling en opdeling van de zolderverdieping. **Het indelen van de zolder moet met behoud van de algemene ruimtelijkheid gebeuren, waarbij lichte wanden zo gepositioneerd zijn, zodat de kap maximaal zichtbaar blijft.**
- Bij herbestemming zullen de mogelijkheden tot lichttoetreding nader onderzocht moeten worden. **Vanuit de bijzondere erfgoedwaarde van de daken worden volgende ingrepen in de dakvlakken alvast niet toegestaan: dakkapellen, inpandige dakterrassen en/of lichtstraten.** Enkel het gebruik van dakvlakvensters, die beperkt zijn in grootte en aantal én die dicht tegen de kroonlijst geplaatst zijn, worden aanvaard.

2. ontwikkeling van het gebied:

- Het nieuwe programma moet zich maximaal inpassen binnen de contouren van de bestaande gebouwen. Het optimaliseren van het ruimtegebruik is daarbij aangewezen.
- Volume-uitbreidingen zijn te vermijden. De tuinen en het archeologisch bodemarchief zijn mee beschermd; het groen structureert en bepaalt mee de historische en artistieke waarde. **Het toevoegen van een nieuw volume, bijvoorbeeld ter vervanging van het bestaande conciërgegebouw, is enkel aanvaardbaar om de site te vrijwaren van een ingrijpende noodzakelijke ingreep. Elke nieuwe toevoeging moet tot een minimum herleid worden en moet qua volume, bouwhoogte en schaal ondergeschikt blijven aan het monument en het omliggend stadsgezicht.** Hierbij is het van belang dat de erfgoedkenmerken en -elementen van de site en zijn omgeving behouden blijven, met bijzondere aandacht voor de aanwezige groene ruimtes. De architectuur van een nieuwe toevoeging moet sober hedendaags zijn en moet zich voldoende inpassen in zijn omgeving. Bij voorkeur wordt er gewerkt met één bescheiden nieuw volume dat alle noodzakelijke ingrepen clustert.

3. herindeling historische ruimtes:

- Het nieuwe programma moet zich inpassen binnen de bestaande historische structuur. Hierbij is het uitgangspunt, zoals meegegeven in de randvoorwaarden, dat de historische structuur en zijn decoratieve elementen maximaal behouden blijven. Bouwhistorisch onderzoek moet evenwel nog aangeven welke binnenwanden later zijn toegevoegd, met het oog op eventuele verwijdering. **Het volledig verwijderen van een waardevolle historische structuur is niet mogelijk. Het in verbinding brengen van ruimtes door het maken van beperkte openingen, is wel bespreekbaar.**
- Het herindelen van historische ruimtes moet met behoud van de algemene ruimtelijkheid van het lokaal gebeuren, waarbij lichte wanden zo gepositioneerd zijn, zodat de volledige ruimte maximaal zichtbaar blijft.

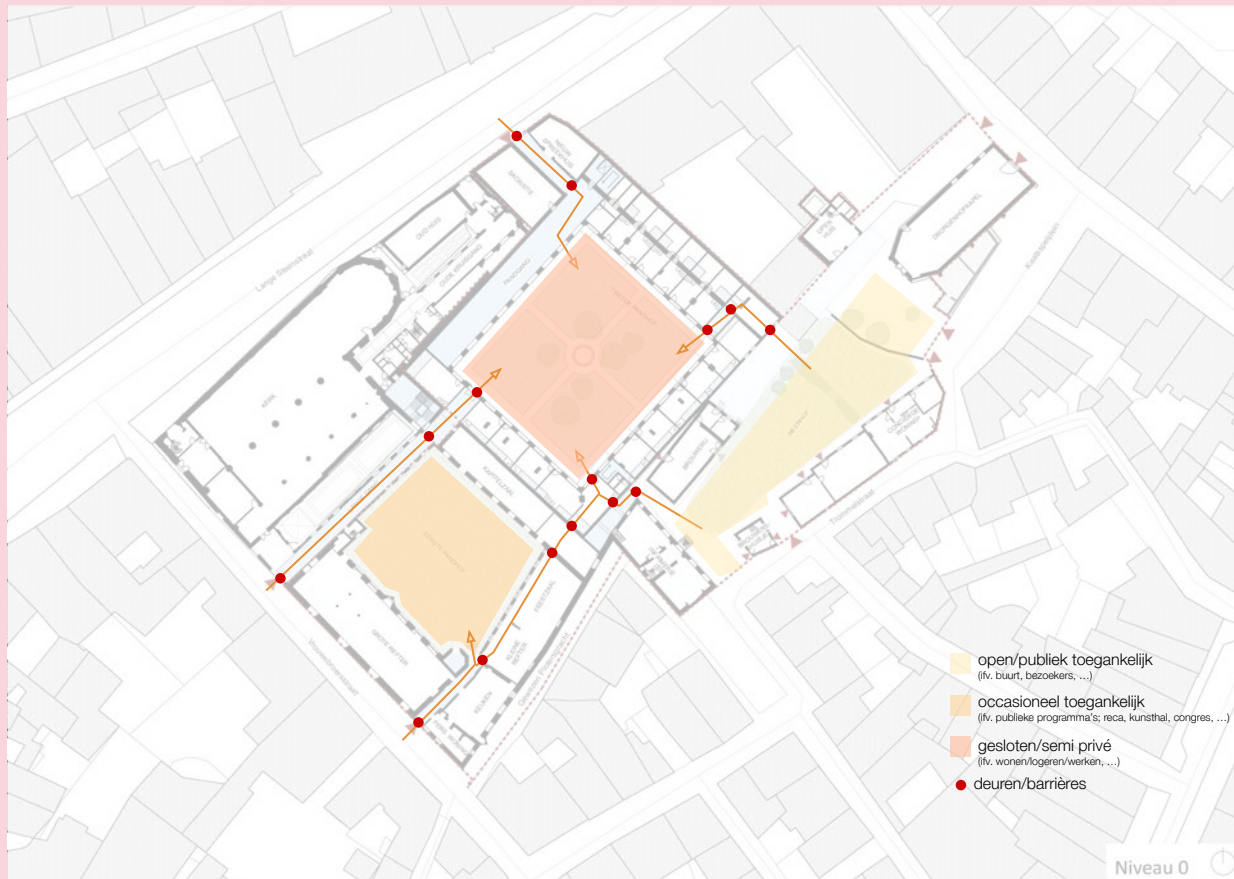
4. inrichting van de tuinen:

- De tuinen maken deel uit van de historische en artistieke waarde van de voormalige kloostersite. Het behoud van deze groenzones en hun kenmerken staat dan ook voorop. **Het verharderen, het zichtbaar opsplitsen in deeltuinen, vertuinen of het voorzien van bijkomende infrastructuur moet daarom tot een strikt minimum beperkt blijven.**
- Autostaanplaatsen en fietsenstallingen verstoren het groene karakter en kunnen enkel mits een kwalitatieve inkleeding. **Een grote hoeveelheid autostaanplaatsen staan we niet toe.** Eventueel kunnen enkele parkeerplaatsen voor mindervaliden overwogen worden, mits een maximaal behoud van de groenzone, koppeling aan bestaande gebouwen en esthetische uitwerking. Het geniet ook de voorkeur om de fietsenstalling in een bestaand gebouw in te passen.
- **Het groene karakter van de besloten ruimte rond de Drongenhofkapel is zo uniek, dat ze bij voorkeur gevrijwaard blijft van alle infrastructuur.**

advies en vragen dienst vastgoed

- Graag duidelijk opnemen dat de gebouwen in het Neerhof als 1 ondeelbaar geheel worden beschouwd met het 1^{ste} en 2^{de} pandhof
 - ⇒ de gebouwen in het Neerhof worden gezien als de noodzakelijke interface tussen de moeilijk bereikbare pandhoven van het klooster en de buurt (toegang, logistiek, plaats voor meer publieke/balie functies...)
 - ⇒ advies Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg: "Tot slot is het voor een duurzame herbestemming van dit volledige erfgoeditem essentieel dat de site in de toekomst altijd als een geheel wordt benaderd. Een eventuele verkoop in delen, zou een verdere herbestemming van een deel van de site ernstig kunnen hypothekeren doordat mogelijkheden voor bijvoorbeeld ontsluiting en circulatie te beperkt worden."
- Graag duidelijk aangeven per scenario of het Drogenhof cruciaal is voor dat scenario of niet en wat de functie kan zijn in het geval het cruciaal is. Ook graag mogelijke invulling Drogenhofkapel opnemen. (invulling op plannen verduidelijkt)
 - ⇒ we zien het Drogenhof héél waardevol in synergie met de rest van de site en geloven dat het daarom beter is om ze samen te nemen in de verkoop. Dat zal ook naar exploitatie interessanter zijn. Maar het Drogenhof lijkt in geen enkel scenario cruciaal voor dat scenario. Het 'openhuis' zou kunnen verhuizen en bv. geclusterd worden met de gelijkaardige en complementaire vraag van de Dekenij op een andere plaats op de site, maar het lijkt ons zeker niet noodzakelijk.
 - ⇒ De brandweer vereist in verschillende scenario's een betere bereikbaarheid via het Neerhof. Dit zou aan het Kaatsspelplein kunnen betekenen dat een deel van het Drogenhof noodzakelijk is voor een doorgang van de ladderwagen.
- p. 31 e.v. staat vermeld dat de Plotersgracht te openen is. Is het stedenbouwkundig en voor de brandweer haalbaar om dit open te leggen (of nodig als evacuatieweg/uitgang voor 1^{ste} pandhof?). Graag dit ook als onderdeel in de verschillende scenario's opnemen.
 - ⇒ De gewezen Plotersgracht is niet noodzakelijk voor de brandweer. De strook is niet toegankelijk voor de ladderwagen. Eventueel wel voor een toegang met steekladders, maar die zijn beperkt in hoogte. Een evacuatie via de Plotersgracht kan vermeden worden door een tweede nooduitgang te voorzien (bv. door een doorgang van deze vleugel naar de bestaande/nieuwe circulatiekoker in het tweede pandhof ter hoogte van de Infirmerie)
 - ⇒ De gewezen Plotersgracht kan wel een interessante oplossing zijn voor de logistiek van de site.
- De Traphal wordt als (bijna enige) circulatieruimte voorzien. Kan deze beschermde trap frequente circulatie volgens de verschillende scenario's aan?
 - ⇒ in het tweede pandhof zijn reeds 3 verticale circulatiekokers aanwezig (incl. houten trap). Een vierde koker kan evt. worden voorzien in de oosthoek aan het Neerhof. Gezien de achterin gelegen locatie van de beschermde trap vanuit de 3 scenario's (toegangen aan Vrouwebroersstraat, Neerhof en spreekhuis) zien we meer kansen voor representatieve verticale circulatie ter hoogte van de Infirmerie of het spreekhuis in het tweede pandhof of aan de ingang Vrouwebroersstraat voor het eerste pandhof.
- De Lange Gang kan niet als circulatieweg worden opgenomen in de verkoop, wel als noodevacuatieweg. De Lange Gang zit niet in de scope van de verkoop. Afhankelijk van de toekomstige concessiehouder (huidige concessie met Kunsthal vervalt mei 2022) is een wisselwerking met de toekomstige aanpalende eigenaar mogelijk, zoals dit op vandaag mogelijk is met de Kunsthal.
 - ⇒ advies brandweer: De lange gang is momenteel een belangrijke evacuatieweg voor het tweede pandhof. Dit kan onder de vorm van een erfdienstbaarheid en de lange gang wordt dan een gemeenschappelijke evacuatieweg. In principe worden twee verschillende eigendommen en/of uitbaters brandwerend van elkaar gescheiden.
 - ⇒ Wij suggereren om de Kunsthal in elk scenario te betrekken en een 'knip' in de lange gang te vermijden (te onderzoeken met brandweer). Een uitgebreider gebruik van de lange gang is in elk van de scenario's een grote meerwaarde. (te onderzoeken of een extra evacuatieweg naar Neerhof het meervoudig gebruik van de lange gang kan compenseren.)

advies en vragen dienst vastgoed

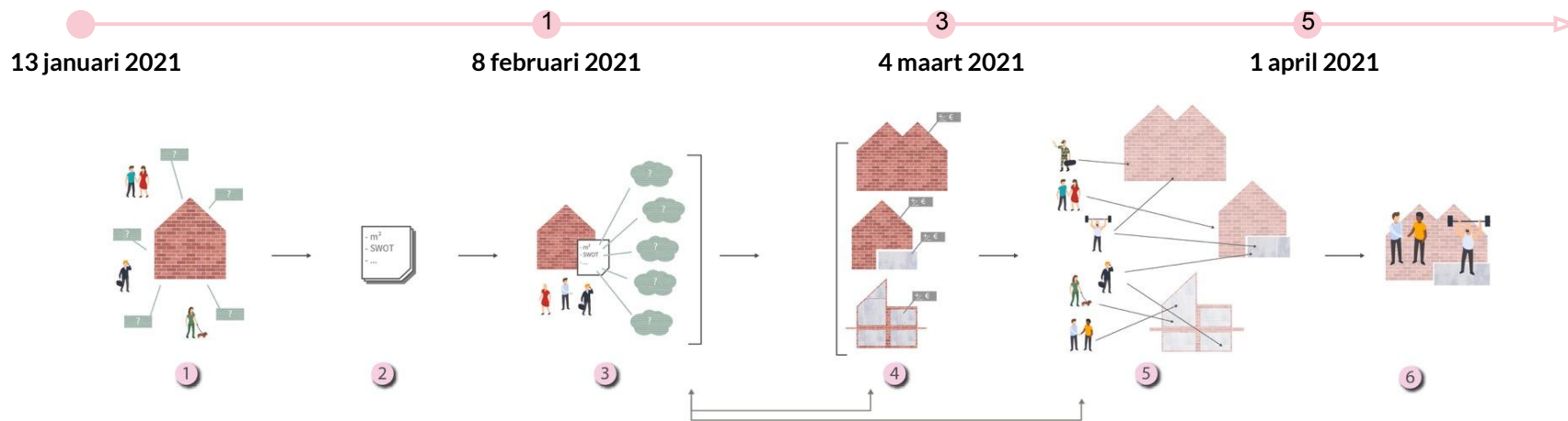


- Hoe kunnen de binnentuinen ingericht worden? Is er hier doorwaadbaarheid en publieke toegang mogelijk?
 - Een volledige doorwaadbaarheid doorheen de site lijkt ons niet interessant: de meerwaarde is eerder beperkt (je spaart niet veel afstand uit)
 - Een publieke toegang tot de binnenhoven is in theorie mogelijk, maar men moet altijd door ruimtes -> dat zet veel druk op het veiligheidsaspect.
- ⇒ Wij adviseren om hier niet op in te zetten en de binnenhoven (zeker tweede pandhof) meer als collectief semi privaat te aanschouwen (klein wonen/logeren/werken). Het Neerhof en Drongenhof zijn wel geschikt als publieke verblijfsruimtes en doorwaadbaarheid is hier een meerwaarde.

advies provincie

- De Provincie Oost-Vlaanderen wenst te benadrukken dat de vele beperkingen op de site kunnen leiden tot een onverkoopbaar geheel dat verder verloedert. Het is wenselijke dat de vergunningverlenende overheden met een ruime blik naar het masterplan kijken

Het **plan van aanpak** is opgebouwd op de methodologie van **design thinking**, waarin op een iteratieve manier telkens snelle **prototypes** worden ontwikkeld die vervolgens worden getest en verfijnd.



1. Info verzamelen
2. Opmaak synthesesenota

3. Presentatie synthese
4. Opmaak scenario's

5. Feedback verzamelen
6. Conclusies en beslissingen