

[Verslag online gesprek 'stadsdebat Caermersklooster' 22/12/2021](#)

De gespreksavond heeft als doel het verzamelen van ideeën met aandacht voor financieringsmodellen en beheer voor de toekomstige invulling van het Caermersklooster. Op basis van de inbreng van de aanwezigen proberen we te komen tot mogelijke scenario's die verder uitgewerkt kunnen worden.

Voorwoord (Schepen Astrid De Bruycker)

Er werd een traject opgezet door Stad Gent om te zoeken naar een maatschappelijk relevante en haalbare toekomstige invulling van het Caermersklooster. We vertrekken hierbij van de input van de [studie van Miss Miyagi](#), die werd uitgevoerd in opdracht van het stadsontwikkelingsbedrijf sogent. Deze studie werd voorgesteld op een eerder infomoment (18 oktober). Intussen zijn nog mensen bijeengekomen om zich ook al te buigen over de toekomst van het Pand, zoals de Raad der Wijzen. Alle input van iedereen is welkom in dit stadsdebat.

Stad Gent is geen eigenaar van de gronden die voor verkoop zijn opgegeven. De huidige eigenaars zijn WoninGent en De Provincie. De Provincie en WoninGent hebben de bereidheid om een jaar de tijd te nemen voor dit debat en om de uitkomst van dit debat af te wachten alvorens tot verkoop over te gaan. Als dit traject eindigt in een realistisch en maatschappelijk relevant voorstel zijn de huidige eigenaars bereid om af te zien van winstmaximalisatie bij verkoop. De stad neemt in het stadsdebat een faciliterende rol op.

Het onderwerp van deze avond beperkt zich tot de toekomstige invulling van de site. Als er tijdelijke invullers zich aanmelden, geeft de Stad die door aan de eigenaars. Het zijn zij die beslissen over de tijdelijke invulling.

Het traject bestaat uit verschillende debatavonden doorheen het jaar om een invulling te kunnen uitwerken. Indien mogelijk hopen we eind januari een inloophmoment op de site zelf te organiseren. Er zal minstens maandelijks overlegd worden met de Kerngroep die zo mee het verloop zal kunnen opvolgen. Als er nog organisaties zijn die zouden willen meedoen aan deze kerngroep, kunnen ze contact opnemen via stadsdebat@stad.gent.

Naar de huidige eigenaars wordt er 2-maandelijks gecommuniceerd over dit traject.

[Huidige toestand en randvoorwaarden toekomstige invulling \(Maurits Vandegehuchte, Dienst Stedelijke Vernieuwing\)](#)

De discussie beperkt zich tot volgend deel van de site: het 1^e Pandhof en het Neerhof, beide in eigendom van Provincie Oost-Vlaanderen. Daarnaast ook het 2^e pandhof, waarvan WoninGent de huidige eigenaar is.

Drongenhof waar nu de Kunsthal gevestigd is, in eigendom van Stad Gent zal niet te koop gesteld worden.

De site kent omwille van zijn geschiedenis, karakter en locatie een aantal randvoorwaarden op vlak van erfgoed, architectuur en stedenbouwkundige voorschriften. Hieronder kort opgesomd, maar ook uitgebreid beschreven in de studie van Miss Miyagi.

Erfgoed:

- Beschermd als monument: Zowel exterieur als interieur
- Beschermd als stadsgezicht: enkel exterieur is beschermd

- Ook binnentuinen zijn beschermd, ook inwendige structuur moet beschermd blijven.
- Site dient als 1 geheel te worden beschouwd en ontwikkeld

Architectuur:

- Veel circulatieruimte, en toch veel ruimtes niet bediend via het gebouw zelf
- Pandhoven erg gescheiden
- Moeilijke niveauverschillen
- Sterk naar binnen gekeerd
- Brandweerveiligheid problematisch

Stedenbouwkundige voorschriften:

- Hoofdbestemming wonen met andere randbestemmingen mogelijk (volgens Bijzonder Plan van Aanleg (BPA))
- Hotelfunctie is niet toegelaten
- Sociaal wonen is niet mogelijk omwille van vereisten Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW)
- Meersgezinswoning: mix noodzakelijk voor woonfunctie gemiddelde vloeroppervlakte van 75 m² vereist (beperkte afwijkingen omwille van erfgoedwaarden mogelijk)
- Collectief studentenverblijf biedt meer mogelijkheden (kleiner, min 30 units van 12m²), maar kan niet gecombineerd worden met residentieel wonen op basis van Algemeen BouwReglement (ABR)

Er werden in de studie drie mogelijke scenario's getoetst aan de ruimtelijke voorschriften.

1. Kunstenhotel & congrescentrum
2. Collectief & artistiek woon-werk project
3. (Impact) Work Hub

Het eerste scenario is daarbij uitgesloten wegens onvergunbaar, maar wel mogelijk in die lijn zijn bv studentenvoorzieningen.

Breakoutsessies

In 2 aparte groepen werden ideeën besproken met betrekking tot de mogelijke toekomstige invulling van de site met aandacht over financieringsmodellen en beheer.

Algemene opmerkingen uit de groepen:

- Weinig animo voor wonen in handen van private spelers
- Inspiratie voor invulling te zoeken in geschiedenis van gebouw
- Structuur van het gebouw vraagt op elkaar afgestemde initiatieven, bewoners en ritmes. Verschillende signalen dat de structuur van het gebouw ervoor zorgt dat de organisaties/mensen dicht op elkaar zitten, akoestiek een element is in het samenleven,...
- Tijdelijke invulling als inspiratie en leerschool voor de definitieve invulling
- Nadenken over de naam Caermersklooster: officieel, volgens de website van onroerend erfgoed, is dat "Klooster en kerk van de geschoeide karmelieten" - opgenomen als beschermd monument sinds 1943. Zie: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/26093>
 - Indien we een andere naam dienen te gebruiken, dan graag een voorstel van wat een correcte of gepaste naam kan zijn.
- Vraag om denkkaders open te breken , onder meer rond combinatie studentenhuisvesting en andere vormen van woning
- Lange gang die de Kunsthal ontsluit is belangrijk ihkv de connectie tussen de verschillende delen. Er dient goed nagedacht te worden hoe deze gang zal functioneren in de nieuwe

bestemming. Deze gang wordt momenteel door de Kunsthal gebruikt voor hun werking, het is onduidelijk of dit ook later nog zal kunnen. De gang kan een rol spelen in het open karakter en toegankelijkheid van het Pand.

- Bouwvoorschriften kunnen soms wel flexibeler benaderd worden, maar de kwaliteit moet wel bewaard blijven (zowel voor sociale als marktconforme woningen).

Funcities wonen, werken en bedrijvigheid

Wonen

- Grote nadruk op betaalbaar wonen
- Combinatie verschillende woonvormen
 - Zorgwonen: opvang voor thuislozen, jeugdzorgverlaters, transitwoningen,...
 - Opletten dat we niet enkel mensen met zorgnoden bijeenbrengen op deze site. Belangrijk dat er een diversiteit aan bewoners is
 - [Refugio](#) in Berlijn wordt genoemd als goed voorbeeld: tijdelijke opvang van vluchtelingen in combinatie met opleiding in functies (bv. horeca) die rondom het woonproject aanwezig zijn
 - Mix studentenhuisvesting met reguliere huisvesting:
 - Het Algemeen Bouwreglement staat dit niet toe voor collectieve studentenhuisvesting binnen dezelfde entiteit aangezien studentenhuisvesting een bepaalde typologie van wonen met zich meebrengt die niet met alles combineerbaar is. Maar mogelijks is dit onder bepaalde voorwaarden wel mogelijk.
Voorbeeld: Studenten die community service leveren door bv. zorg voor ouderen op te nemen <https://www.ikwoonleefzorg.nl/hulp-en-zorg/studenten-en-ouderen-onder-een-dak-zo-lukt-het-wel>
 - Sociale studentenwoningen met Ugent als mogelijke partner
 - Ongeschiktheid voor sociale woningen omwille van normering Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW): is er een creatieve oplossing mogelijk om met deze normeringen om te gaan? Kunnen we deze site niet net als een experiment in het stretchen van deze normen zien?
 - Strikte opsplitsing tussen woonvormen –bijv. zorgwonen en regulier wonen - niet noodzakelijk, net de wisselwerking kan een meerwaarde betekenen door elkaar te versterken
- Gastenverblijven voor docenten – evt gekoppeld aan vergaderruimte

Andere

- Werkplekken en vergaderruimte voor eenmanszaken, kleinere organisaties, atelierwerking,...
 - Eventueel in combinatie met buurtfunctie en/of woonfunctie
 - Voordelen: kruisbestuiving, versterking buurtnetwerk, versterking sociaal en cultureel netwerk, versterken van sociaal weefsel.
- Groene ruimte: te onderzoeken of deze pistes verenigbaar zijn met de bestemming.
 - stadslandbouw ter transitie naar agro-ecologische landbouw in en rond de stad in samenwerking met Landgenoten waarbij de burger/stadsbewoner actief is in de ondersteuning van boeren in die transitie.
 - een composthoop in het Pandhof aan de Trommelstraat (compost mogelijk voor Goedinge)
- Geothermiecentrale in de tuinen die warmte verhuurt aan de buurt

- Loopplankhuis: Er is interesse vanuit de federale overheid voor alternatieve vormen van detentie. Stad Gent is dit idee genegen. Maar of de site hiervoor geschikt is moet nog verder onderzocht worden. Mogelijke partner hiervoor zou Hans Claus kunnen zijn, voorzitter van gevangenis Oudenaarde.
- Verblijfplaats artiesten

Gemeenschapsfuncties

Marc Verheirstraeten (Dienst Beleidsparticipatie) start met een overzicht van reeds eerder binnengekomen signalen rond gemeenschapsfuncties

De insteken komen uit verschillende hoeken zoals de Raad der Wijzen, de Dekenij, Pandinisten en Pandemisten, als individuele bewoners, organisaties,...

Globaal pleidooi voor één eigenaar voor de hele site, geen fragmentatie verkoop en ontwikkeling.

Een korte bloemlezing, zonder de pretentie volledig te zijn en alle nuances te kunnen weergeven

- Ruimte voor stilte, bezinning en herbronning
- Kennis- en herinneringscentrum voor dekolonisering en strijd tegen racisme
- Ruimte voor cultuur
- Ruimte voor commons en Gents verenigingsleven
- Ruimte voor de rijke geschiedenis van het Caermersklooster
- Kantoren/ruimte voor vzw's: dekenij, Hart voor vluchtelingen, Mais Quelle chanson,...
- Waarbij de dekenij vnl. kijkt naar de neerhofsites (bergplaats en conciërgewoning)
- Burgercoöperatie voor hernieuwbare energie en energie-efficiëntie of andere coöperaties
- Belang van non-profitkarakter
- Pandhoven publiek toegankelijk maken als ontmoetingsruimte/ voor kleine culturele manifestaties
- Behoud van functie van het Open Huis
- Sociaal restaurant & Fair Trade koffiehuis

Er zijn ook heel wat spanningsvelden: financiering, eigenaarschap, erfgoed waarmee rekening gehouden dient te worden.

Vanuit de deelnemers komen nog volgende voorstellen:

- Opleidingscentrum – voor opleiding die geen al te zware logistiek vereisen
- Gentse verenigingen in een buurtnetwerk verzamelen (cf. oud idee van Daniel Termont en John Vandaele)
- Sociale en culturele/artistische ontmoetingsruimte
- Toegankelijke democratische ontmoetingsruimte – in coöperatieve gedachte
- Geschiedenis van het Pand als leidraad voor samenleven – collectief wonen/gebruiken zit ingebakken in de architectuur van de plek

Reacties na terugkoppeling voorstellen

- In plaats van nu al te diep te focussen op concrete voorstellen, moeten we eerst de fundamentele principes voor en visie op de invulling vastleggen.
- De ruimtelijke en financiële randvoorwaarden moeten voor alle deelnemers aan het traject duidelijk zijn om een realistische inschatting te kunnen maken van wat effectief mogelijk is.

- Er staan al heel wat randvoorwaarden opgenomen in de studie van Miss Miyagi. Een oproep om via stadsdebat@stad.gent mee te geven welke elementen de studie nog niet behandelt en die we nog moeten laten onderzoeken.
- Financiering / eigenaarschap wordt cruciaal. WoninGent heeft de opbrengst van deze verkoop nodig om elders sociaal wonen te voorzien.
- Op dit moment is er bij Stad Gent geen budget voor aankoop van de site, noch voor renovatie. Schepen De Bruycker is hier liever van in het begin duidelijk over om geen valse verwachtingen te creëren. Er is op dit moment ook geen vraag bij de Stad voor bijv. extra locatie voor Buurtwerk waardoor het ook niet verdedigbaar is om extra budgetten vrij te maken hiervoor.
- Dit dossier heeft ook linken met een breder, ideologisch debat, nl. het stedelijk beleid rond grondpositie.
- De Stadsacademie, GECORO, Woonraad en Voedselraad kunnen ook adviseren in dit traject.
- Er is interesse in de mededeling dat [Miss Miyagi een eigen Stadsmakersfonds](#) heeft voor vastgoedprojecten. Dit is een coöperatief fonds van investeerders met maatschappelijk doel. Het studiebureau heeft aan de Stad laten weten dat zij potentieel geïnteresseerd zijn in dit project om samen met andere organisaties op te treden als alternatieve investeerder.
- Er is de vraag naar een 3D-voorstelling van de site omdat niet iedereen goed is in het lezen van plannen