



Stadsdebat Caermersklooster: sneueltekst

10 mei 2022 Sneueltekst

Entiteit

Dienst Beleidsparticipatie

Contactpersoon

Joris van Eeckhoven, joris.vaneeckhoven@stad.gent

1. Inleiding

Eind 2020 maakten huidige eigenaars van het Caermersklooster, de Provincie Oost-Vlaanderen en de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent, kenbaar dat zij hun delen van deze historische site willen verkopen. De kerk, die deel uitmaakt van de site, is eigendom van de Stad Gent en momenteel is op die plek de Kunsthal gehuisvest. Dit gebouw maakt geen deel uit van de verkoop.

Stadsontwikkelingsbedrijf SoGent liet door bureau en vastgoedontwikkelaar Miss Miyagi een studie uitvoeren om zicht te krijgen op de mogelijkheden en restricties voor het Caermersklooster. Ondertussen werd een deel van de site gekraakt en klonk de roep om inspraak over de toekomst van het Caermersklooster luider. De Stad Gent heeft daarop het initiatief genomen en een stadsdebat opgezet met als doel te komen tot een door de deelnemers gedragen visie met een maatschappelijk draagvlak voor functies die in het Caermersklooster voorzien dienen te worden + aanbevelingen om tot realisatie te komen van deze visie. De eigenaars, de Provincie Oost-Vlaanderen en WoninGent, hebben zich bereid verklaard om dit participatieproces een jaar de tijd te geven en om de uitkomst van dit debat af te wachten alvorens tot de verkoop over te gaan. Als dit traject landt met een realistisch en maatschappelijk relevant voorstel, dan zijn de huidige eigenaars bereid om af te zien van winstmaximalisatie bij verkoop. Zelf heeft de Stad Gent op dit ogenblik geen budget voor de aankoop van het Caermersklooster, noch voor de renovatie. De Stad Gent neemt in het Stadsdebat een faciliterende rol op.

Op 18 oktober 2021 werd de studie van Miss Miyagi toegelicht op een infomoment in De Centrale. Tijdens deze bijeenkomst werd gesteld dat een gezamenlijke verkoop aangewezen is en dat een maatschappelijk relevante invulling het streefdoel is. Vervolgens vond op 22 december een online debat plaats, gevolgd door een live debat in de Kunsthal op 24 februari.

De output van deze sessies is nu verwerkt in een sneueltekst. Dit is geen afgewerkt document, maar een tekst die is uitgewerkt op basis van de input van de deelnemers van het Stadsdebat en wordt nu aan hen voorgelegd. Na validatie van dit document, zal dit de onderlegger vormen voor een bijkomende opdracht voor bureau Miss Miyagi. Aan hen wordt gevraagd om deze visie vanuit het Stadsdebat te vertalen in een indicatief scenario en om ook dat scenario op haalbaarheid te toetsen; dit naar analogie met de werkwijze uit de eerder opgeleverde studie. Bedoeling is om in het najaar 2022 een aanbeveling klaar te hebben voor de eigenaars, in functie van hun verkoopstraject.

2. Scope van het Stadsdebat

Het Stadsdebat behandelt twee vragen: hoe kan een definitieve invulling van het pand eruit zien en wie kan dat vervolgens doen?

Het Stadsdebat buigt zich over volgende delen van het Caermersklooster:

- 1e Pandhof en het Neerhof, beide in eigendom van de Provincie Oost-Vlaanderen.
- 2e pandhof, in eigendom van WoninGent.

Indien er concrete voorstellen naar boven komen (bv. geïnteresseerde partners met concrete ideeën), dan kunnen die voorstellen in het kader van het Stadsdebat getoetst worden aan de haalbaarheid en wenselijkheid binnen de visie. De uitwerking van business cases en actieve matchmaking liggen echter niet binnen de scope van het Stadsdebat.

3. Randvoorwaarden (niet-exhaustief)

De site van het Caermersklooster kent omwille van zijn geschiedenis, karakter en locatie een aantal randvoorwaarden op vlak van erfgoed, architectuur en stedenbouw. We sommen de randvoorwaarden hieronder kort op, maar verwijzen naar de studie van Miss Miyagi voor meer duiding. De randvoorwaarden moeten voor alle deelnemers van het traject duidelijk zijn om een realistische inschatting te kunnen maken van wat effectief mogelijk is en wat niet.

Erfgoed:

- een groot deel van de gebouwen en de tuinen is beschermd als monument, andere delen hebben de status van beschermd stadsgezicht;
- de erfgoedwaarde moet maximaal behouden worden; nieuwe toevoegingen zullen dus beperkt zijn; een herindeling van gebouwen zal men moeten motiveren;
- ingrepen zullen steeds door het Agentschap Onroerend Erfgoed beoordeeld worden;
- bij werken die een impact hebben op de ondergrond zal ook archeologisch onderzoek moeten gebeuren;
- de site is gedeeltelijk (vnl. 1^{ste} pandhof) in zeer slechte staat. Vanuit erfgoedstandpunt is het dan ook van belang dat de site niet langer blijft leegstaan en dat er snel een nieuwe invulling gerealiseerd wordt;
- de site dient als 1 geheel te worden beschouwd en ontwikkeld.

Stedenbouw en architectuur:

- een hoofdbestemming wonen in combinatie met andere randbestemmingen is mogelijk volgens het geldende Bijzonder Plan van Aanleg (BPA);
- sociaal wonen: de 24 huidige woonentiteiten in het 2^{de} Pandhof voldoen niet meer aan de normen die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) oplegt;
- indien extra wooneenheden worden voorzien, moeten die wel voldoen aan de minimumoppervlaktes (dit is in de praktijk moeilijk te realiseren omwille van erfgoed);
- studentenhuysvesting kan niet gecombineerd worden met residentieel wonen op basis van het Algemeen Bouwreglement (ABR);
- het BPA sluit een hotelfunctie op deze locatie uit. Restaurant- en caféfuncties zijn in principe niet mogelijk, met uitzondering van de zone bepaald binnen het BPA aan de Lange Steenstraat. Mits motivatie omwille van het karakter van de site en/of vanuit erfgoed en passend in een totaalconcept waarbij de restaurant- of caféfunctie louter

ondersteunend is en geen hoofdfunctie wordt, kan hiervan mogelijks afgeweken worden;

- parkeerplaatsen op de site kunnen niet, behalve voor mindervaliden. Fietsparkeerplaatsen in de tuinen kunnen evenmin – de tuinen zelf zijn ook beschermd;
- brandweertoegankelijkheid: afhankelijk van de functies. De vroegere invulling met huisvesting in het 2^{de} pandhof zou vandaag een negatief advies krijgen van de brandweer omwille van beperkte bereikbaarheid van de wooneenheden. Een bijkomende toegang via het Neerhof zou dan nodig zijn. De lange gang is omwille van de brandveiligheid onlosmakelijk verbonden met de rest van de site;
- morfologisch: de twee pandhoven zijn sterk van elkaar gescheiden en er zijn moeilijke niveauverschillen; het hele gebouw is sterk naar binnen gekeerd.

Verenigbaarheid op de site:

- circulatie en toegankelijkheid (sommige ruimtes dienen doorwaadbaar te zijn om andere delen van de site te kunnen ontsluiten);
- de functie van studentenhuisvesting kan niet in combinatie met reguliere woningen, wel met andere types van wonen (= gemeenschapsfunctie);
- logistieke ruimtes (o.a. fietsenstalling, bergruimte, afvallokalen,...) moeten voorzien worden in het gebouw.

Financieel:

- de restauratiekost wordt geraamd op 15 à 18 miljoen EUR (excl. subsidies, conservatief geraamd);
- op deze site gelden hoge onderhoudskosten omwille van de hogere erfgoedwaarde.
- ontwikkelingskost;
- marktwaarde:

De studie van het bureau Miss Miyagi vormt een belangrijke input voor het stadsdebat. Deze studie schetst de randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de herbestemming van de site. Om deze gericht in beeld te brengen, werden drie voorbeeldscenario's uitgewerkt: een combinatie van studentenhuisvesting en congresfaciliteiten, een combinatie van onderwijs en een woonfunctie en een combinatie van kantoorachtigen en kleinschalige economie. Voor elk van deze scenario's berekende bureau Stadim wat de marktwaarde zou zijn voor zowel de huidige toestand van de site rekening houdend met dit scenario als van het gerealiseerde scenario zelf. Belangrijk hierbij is dat dit dus niet om de venale waarde gaat (de te verwachten verkoopprijs van een onroerend goed onder normale marktomstandigheden).

	Studentenhuysvesting en kantoorachtigen	Woonfunctie en onderwijs	Kantoorachtigen en kleinschalige economie
Marktwaarde site	3.751.000	4.808.000	6.479.000
Marktwaarde gerealiseerd project	15.088.000	16.538.000	18.173.000

4. Visie < Stadsdebat

Algemene visie/aandachtspunten

Van bij aanvang van het traject van het Stadsdebat is gesteld dat we een **maatschappelijk verantwoorde invulling** zoeken voor de site. Deelnemers pleiten ervoor om de site **in handen van de gemeenschap te houden** en om voorzieningen te kiezen met een uitgesproken *non-profit-karakter*. Er wordt gewezen op de verantwoordelijkheid van overheden in hun omgang met historisch patrimonium dat in hun bezit is.

Tegelijk is het duidelijk dat de herbestemming ook de renovatiekost zal moeten kunnen dragen en dat gewenste functies dus zullen moeten worden ingepast in **een geheel dat rendabel moet zijn**.

Stakeholders die vertrouwd zijn met de site (oud-bewoners, oud-krakers, recente krakers, koninklijke Dekenij Patershol) wijzen erop dat de structuur van het gebouw de facto afdwingt dat invullingen, initiatieven, bewoners,... op elkaar afgestemd moeten worden. De site moet gezien worden als een **ecosysteem waarin – in een ideaal scenario – de verschillende functies elkaar versterken**. Beperkingen qua circulatie en ontsluiting, alsook andere aspecten zoals akoestiek,... onderschrijven het pleidooi voor een globale ontwikkeling en een globaal beheer voor het Caermersklooster.

Er wordt steevast gewezen op de **geschiedenis** van deze plek en haar gebouwen, met de nadruk op de woon- en opvangfunctie. Vanuit het Stadsdebat wil men die rijke historiek meegenomen zien in een nieuwe invulling.

Lokale stakeholders (bewoners, Koninklijke Dekenij Patershol) uiten hun **bezorgdheid over de mogelijke impact (hinder, overlast) op de buurt** die toekomstige invullingen met zich zouden kunnen meebrengen, zeker indien er gefocust wordt op de opvang van preciaire doelgroepen en/of studentenhuisvesting.

De combinatie van functies op de site moet verenigbaar zijn, waarbij rekening moet gehouden worden met geldende regelgeving (studentenhuisvesting kan bijvoorbeeld niet gecombineerd worden met reguliere woonvormen) en praktische beperkingen vanuit het gebouw en de gewenste functies.

Dit raakt aan de discussie: **moet de plek een open dan wel een besloten karakter krijgen/houden?** In functie van de opvang van kwetsbare doelgroepen kan het aangewezen zijn om de site eerder besloten te houden. Anderzijds leeft er een grote vraag naar het omgekeerde, om de site a.h.w. open te breken en toegankelijk te maken voor de buurt. De meeste Gentenaars kennen de site amper of zelfs helemaal niet. De meningen over het open/gesloten karakter van de site lopen uiteen binnen het Stadsdebat. Niettegenstaande de site een gesloten architectuur kent, ging er altijd wel een openheid uit van de opvang en vanuit het Stadsdebat wil men dat minstens een deel van de site een openbaar karakter krijgt.

Voorgestelde invullingen < Stadsdebat

Opvang van preciaire doelgroepen

Het Stadsdebat ziet in het Caermersklooster een toekomst voor de **opvang van preciaire doelgroepen**: opvang van dak- en thuislozen, jeugdzorgverlaters, transitwoningen, opvang voor vluchtelingen,... Het beschikbaar stellen van een waardevolle historische site als deze aan kwetsbare doelgroepen, wordt als een belangrijke en symbolische meerwaarde gezien.

De vzw's Stappen en Lejo hebben momenteel een tijdelijke invulling in het Caermersklooster. Vanuit het Stadsdebat wordt gewezen op de meerwaarde van die tijdelijke invulling én uit men de wens om die functie na evaluatie mee te nemen in de toekomstplannen.

Betaalbaar wonen

*Deze site verkopen aan de hoogste bidder om er vervolgens private ontwikkelaars dure lofts te laten realiseren, wil men koste wat kost vermijden. **Betaalbaar wonen** is echter een functie met een heel groot draagvlak binnen het Stadsdebat. Een site van die omvang en met zo'n geschiedenis, smeekt om een woonfunctie, zeker in een context van gentrificatie, wooncrisis,...*

Sociale huisvesting kan niet meer op de site (cf. normen die de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen VMSW oplegt). Eender welke woonvorm zal de facto een collectiviteit vereisen (kleine woonentiteiten rond een gemeenschappelijke tuin). **Collectief wonen** zit ook ingebakken in de geschiedenis van het Caermersklooster. Er wordt daarnaast gewezen op het belang van het **immaterieel erfgoed**: de **woonfunctie** zelf doorheen de eeuwen (klooster, krakers, stadswoningen, sociale huisvesting,...).

Studentenhuisvesting kan in combinatie met andere 'gemeenschapsfuncties' (waaronder vormen van beschermd wonen). De combinatie met reguliere huisvesting kan niet. Er is een nijpend tekort aan studentenhuisvesting, waardoor de woningmarkt ook vanuit die hoek onder druk wordt gezet. Men verwijst naar de Hoger onderwijsinstellingen als mogelijke partners (UGent, Arteveldehogeschool, HOGENT,...). Een verblijfsplek voor (buitenlandse) studenten en docenten én een onderwijsfunctie op zich worden mee naar voor geschoven, maar hierover lopen de meningen eerder uiteen.

Verenigingsleven/ontmoetingsruimte

Er is veel animo om het **verenigingsleven** een plaats te geven in het Caermersklooster. Veel Gentse verenigingen zijn immers op zoek naar ruimte. De **Koninklijke Dekenij Patershol** uit expliciet de hoop om op de site te kunnen blijven, ook na de verkoop. De Dekenij maakt al jaren gebruik van ruimte op de site (opslagruimte en een bureau), cruciaal voor hun werking en de organisatie van bv. de Patersholfeesten.

De vraag naar **ateliers voor kunstenaars** leeft al heel sterk en kwam recent nog meer onder de aandacht door o.a. de brand in ateliers in de Lange Violettestraat, de verkoop van het gebouw aan de Lindenlei en door de nieuwe invulling van de Leopoldskazerne van de Provincie. Het is dan ook niet onlogisch dat men ook naar beschikbare ruimte in het Caermersklooster kijkt voor ateliers.

Werkplekken/commerciële invullingen

De piste van **kantoorruimte, (co)working spaces** kan op veel bijval rekenen in het Stadsdebat. Er is anderzijds ook wel begrip voor de mogelijke noodzaak aan een deels commerciële invulling via kantoren.

Het voorstel om een *Fair trade koffiehuis* of een *sociaal restaurant* te voorzien, geeft vooral een indicatie van welk type **commerciële functies** het Stadsdebat wenselijk acht: **duurzaamheid en een sociaal karakter** moeten hierbij het uitgangspunt zijn.

Buitenruimte

Wat de **binnentuin** betreft, noteerden we de wens dat die publiek zou worden, een mogelijke **groene oase van rust in het hart van de stad**. Het openstellen van de binnentuin kan echter wel conflicteren met andere functies (bv. opvang preciaire groepen vereist beslotenheid).

Daarnaast wordt ook gedacht aan het voorzien van een composthoop voor de buurt. Stadslandbouw, een pluktuin en een geothermische centrale zijn zaken die niet te rijmen zijn met de restricties op vlak van erfgoed.

5. Vervolg

Na validatie van dit document, zal dit de onderlegger vormen voor een bijkomende opdracht voor bureau Miss Miyagi. Aan hen wordt gevraagd om deze visie vanuit het Stadsdebat te vertalen in een indicatief scenario en om ook dat scenario op haalbaarheid te toetsen; dit naar analogie met de werkwijze uit de eerder opgeleverde studie. Bedoeling is om in het najaar 2022 een aanbeveling voor de eigenaars klaar te hebben in functie van hun verkoopstraject.

Indien er concrete voorstellen naar boven komen (bv. geïnteresseerde partners met concrete ideeën), dan kunnen die voorstellen in het kader van het Stadsdebat getoetst worden aan de haalbaarheid en wenselijkheid binnen de visie. De uitwerking van business cases en actieve matchmaking liggen echter niet binnen de scope van het Stadsdebat.

Nadat vanuit het stadsdebat een visie en aanbevelingen op de site van het Caermersklooster zijn overgemaakt aan de eigenaars, is het aan de eigenaars om deze op gepaste wijze te integreren in het verkoopstraject. Belangrijk is dat hierover ook wordt teruggekoppeld aan de deelnemers van het stadsdebat.