



MISS MIYAGI

PLACEMAKING

19 september 2022 - Caermersklooster - scenario 4

Inhoud

- 1. Wat vooraf ging**
2. Charter
3. Scenario
4. Aanbevelingen

1. Wat vooraf ging - Herbestemmingsstudie

Presentatie infomoment 18/10/2021

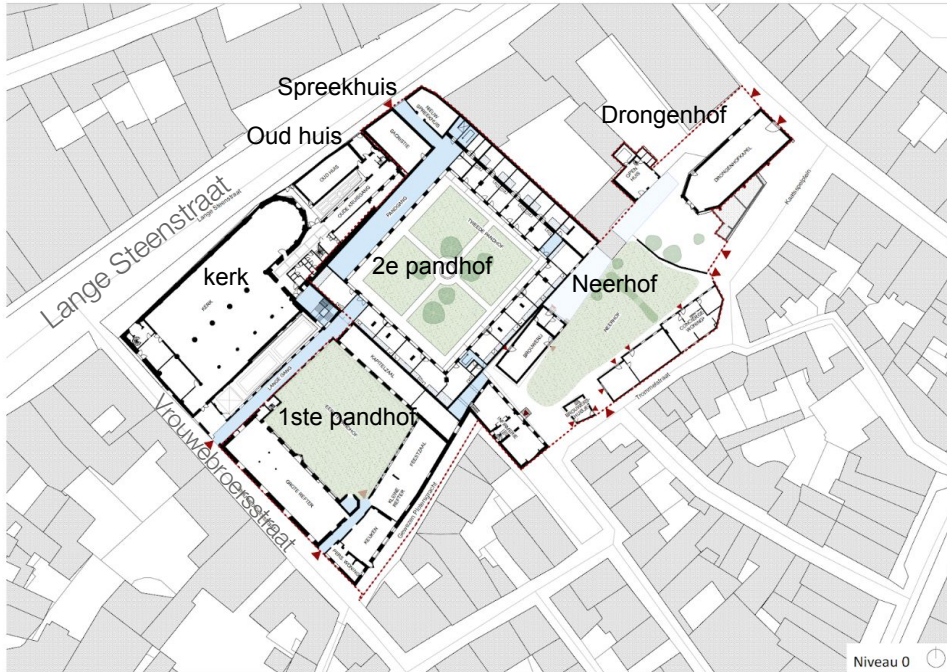
Inhoud

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

1. Wat vooraf ging - Herbestemmingsstudie

Deel 2 Synthese - fragment typologie en morfologie

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 trapthal)
- 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 Drongenhof 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?

1. Wat vooraf ging - Herbestemmingsstudie

Deel 3 Ambitiecharter - Caermersklooster



0. Caermersklooster

Het Caermersklooster ligt op een steenworp van het Gravensteen in een wijk waar de vraag naar samenhang 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. Wat vooraf ging - Herbestemmingsstudie

Deel 4 Scenario onderzoek - voorstelling 3 scenario's

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 kantoorfaciliteiten en commerciële functies naar Neerhof

Inhoud

1. Wat vooraf ging
2. **Charter**
 - visietekst
 - interpretatie
3. Scenario
4. Aanbevelingen

2. Charter

Visietekst, Stadsdebat - deel 1

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 precare 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

Opvang van precare doelgroepen

Het Stadsdebat ziet in het Caermersklooster een toekomst voor de **opvang van precare 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 bieder 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). Eerder 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**.

2. Charter

Visietekst, Stadsdebat - deel 2

Voorgestelde invullingen

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.

Samenvatting programma MM

DAGBEZETTING

⇒ Vaste lokalen voor:

Opvang preciaire doelgroepen

Ontmoeting/verenigingsleven

- Stappen/Lejo (daginvulling kwetsbare jongeren)
- De Dekenij

Ateliers

⇒ Werkplekken voor:

Kantoren

(Co)working/vergader ruimte

Onderwijsfunctie

Ateliers

⇒ Polyvalente/evenementiële/verhuurbare ruimte voor:

Ontmoeting en verenigingsleven

Commerciële invullingen

⇒ Commerciële ruimte voor:

Functies met duurzaam en sociaal karakter

(sociaal restaurant, fairtrade koffiehuis)

NACHTBEZETTING

⇒ Kleinschalig, collectief wonen in de vorm van:

Opvang preciaire doelgroepen

- dak- en thuislozen
- jeugdzorgverlaters
- transitwoningen
- opvang voor vluchtelingen

Beschermd wonen

Betaalbaar wonen

Studentenhuisvesting

BUITENRUIMTE

Groen, Rust, Publiek

Composthoop

Toevoegingen/opmerkingen MM

- De **Kunsthall** is een deel van het historisch geheel ⇒ **kunstprogramma/thema** doortrekken overheen de site?
- Aanvullende ruimte voor **wijkvoorzieningen** en **zorg/welzijnsprogramma's**? (ontmoetingsruimte... maar ook meer commerciële functies met sociaal karakter: kinderopvang, gezondheidscentrum, praktijk, buurtwinkel, ...)

2. Charter

Interpretatie MM van tekst en programma

Na een **bewogen periode** van een jaar -én eigenlijk langer- waarin het pand onder andere:

- het voorwerp was van een **herbestemmingsstudie**;
- een symbool werd voor **grote vraagstukken**;
- meerdere malen onderdak bood aan **activisten én bewoners**;
- onderwerp was van verschillende **media**;
- inspiratie was voor diverse **kunstvormen**;
- een studiecase werd voor een hele **opleiding architecten**;
- een welgekomen plaats werd voor een **tijdelijke invulling**;
- én een jaar lang voer was voor een **stadsdebat**...

... lezen we hier een beknopte, maar gedragen en heldere visietekst die zich **sterk en duidelijk** uitspreekt: **“We wensen een maatschappelijk verantwoorde invulling, in handen van de gemeenschap met een uitgesproken non-profit karakter.”**

Dat biedt houvast! Maar het legt ook de **vinger op de wonde** en **iedereen beseft dat**. Daarom is de tekst ook terughoudend, genuanceerd en soms **schijnbaar tegenstrijdig**:

- **globaal** beheer & versterkend ecosysteem ↔ de **grootte**, diversiteit en **complexiteit** van de site ↔ **verenigbaarheid** van programma's;
- **woon- en opvangfunctie** precare doelgroepen en/of studenten ↔ bezorgdheden over **impact** daarvan door buurtbewoners;
- **besloten** “geborgen” karakter voor opvang en rust ↔ **open** “publiek” karakter voor de buurt en de toegang tot het “erfgoed”;
- **publiek** programma ↔ **privaat** programma (wonen, kantoren, ...);
- grote **investeringskosten** ↔ **rendabel** geheel ↔ **non-profit** karakter & **betaalbaarheid**.

De voornaamste **uitdaging** zit waarschijnlijk in dat laatste: enerzijds de wens het eigendom in handen te houden van de **gemeenschap** en anderzijds de hoge **renovatie-, én ontwikkelingskosten (!)** in combinatie met een **non-profit karakter, betaalbaarheid en een rendabele invulling**, bovendien **zonder** een rechtstreekse **participatie** van een **overheid**. Wonen is dan klassiek een alternatief, want een stabiele en financieel interessante invulling, maar die redenering wordt hier net uitgedaagd.

Ondanks deze uitdagingen geloven we dat een heel aantal van de voorstellen voor **publieke en niet residentiële programma's gemakkelijk geïntegreerd** kunnen worden, eventueel als een kleiner onderdeel van een groot project en misschien is dat ook voldoende:

- Ruimte voor ontmoeting en het verenigingsleven (bv. Dekenij);
- Atelierruimte;
- Werkplekken;
- Sociaal restaurant/koffiebar;
- Buurtvoorzieningen;
- ...

In het geval van wonen, biedt het gebouw het voordeel dat het altijd **kleinschalig wonen** zal **bevoordelen**, maar het nadeel dat het zo een **groot onderdeel** is van het project, waardoor **betaalbaarheid minder evident** is. Kleinschalig collectief wonen lijkt dus haalbaar, zonder veel bijkomende sociale eisen.

Kwaliteit en (publieke) **toegankelijkheid** van de **architectuur** zijn in bepaalde maten altijd **afdwingbaar**.

Een **ruimtelijke herstructurering**, gebaseerd op de uitdagingen en het DNA van het gebouw:

- de schaal;
- de robuustheid;
- de diversiteit aan ruimtes;
- de complexe verwevenheid en scheidingen;
- de (hoeveelheid) circulatie;

... laat misschien wel toe om toch veel van de bovenvermelde ambities en tegenstrijdigheden te **combineren**. De open, ruime **gangen** en groene **buitenruimtes** op de begane grond kunnen dienen als **bemiddelaars, buffer én lijn** tussen uiteenlopende programma's, bewoners en passanten. De **gesloten verdiepingen**, die per bouwdeel sterk van elkaar gescheiden zijn, bieden dan weer **geborgenheid** en **stabiliteit**. Het geheel wordt zo een **ruimtelijke kapstok** met diverse **programma-clusters** waarin telkens gekeken moet worden naar de financiële haalbaarheid van zowel het deel als het geheel.

De methodologie en het voorbereidend werk van het scenario denken, laat toe om de input van het stadsdebat te verwerken, op zoek te gaan naar een mogelijke vorm van deze kapstok en de opportuniteiten en uitdagingen te kaderen.

Inhoud

1. Wat vooraf ging
2. Charter
- 3. Scenario**
 - pitch + referenties
 - schema's & plannen
 - samenvatting & inzichten
4. Aanbevelingen

3. Scenario

Pitch & referenties

Immac², Sociale campus



Brouwerij De Ridder, GGC & voorzieningen



Jozefklooster, Gezondheidscentrum



Caritas, Psychiatrisch centrum



Doornburgh, Buitenplaats voor kunst en wetenschap



Grand Hospice, tijdelijke ruimte voor ontmoeting, werken en verenigingsleven



Onthaal- & ontmoetingsplaats Het Pand

Een **gebalanceerd aanbod aan sociale, publieke en meer private functies** worden er **warm onthaald** en nestelen zich daar waar de ruimte en context er zich het best toe leent.

De **rode draad** die de diverse kralen aan elkaar rijgt is een **genereus netwerk van (pand)gangen en hofjes** die de pandbewoners, burens en Gentenaren toelaten **elkaar en het waardevolle erfgoed te ontmoeten**. Rondom de hoven vormen **programma clusters** samen voor **diversiteit en coherentie van verschillende invullingen**, van **niet over weinig tot heel commercieel**.

Het Caermersklooster wordt zo (weer) een **deel van het wijkweefsel** van het Patershol en iedere zomer tijdens de **Patersholfeesten** doen de ruime gangen en binnenhoven dienst als **markt-, event- of ontmoetingsruimtes**.

Referenties:

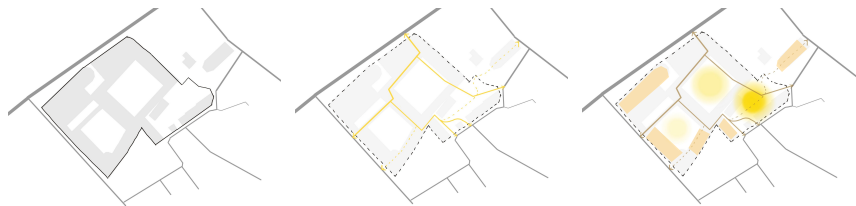
Jozef gezondheidscentrum, Buitenplaats Doornburgh, Mundo centra, Atelier Groot Eiland, Immac sociale campus, Brouwerij de Ridder, De Groene Passage, ...

3. Scenario

Schema's & plannen - ruimtelijke concepten

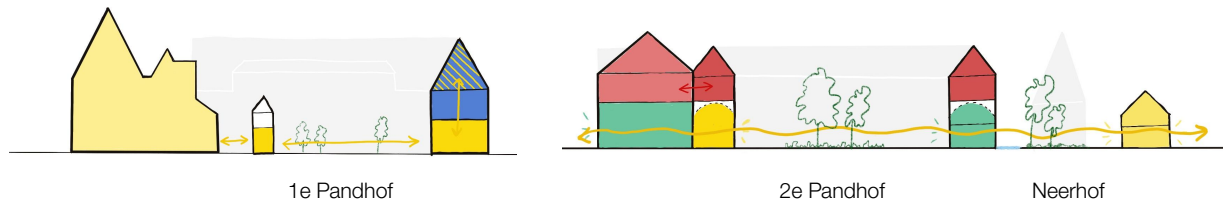
1. Van afgesloten & gescheiden naar open & verbonden:

(semi) publieke circulatie maakt de site toegankelijk en werkt als een verbindende structuur tussen de verschillende programma's en bezoekers. De meest representatieve ruimtes (binnenhoven, infirmerie en zalen 1e pandhof) worden polyvalent ingericht.



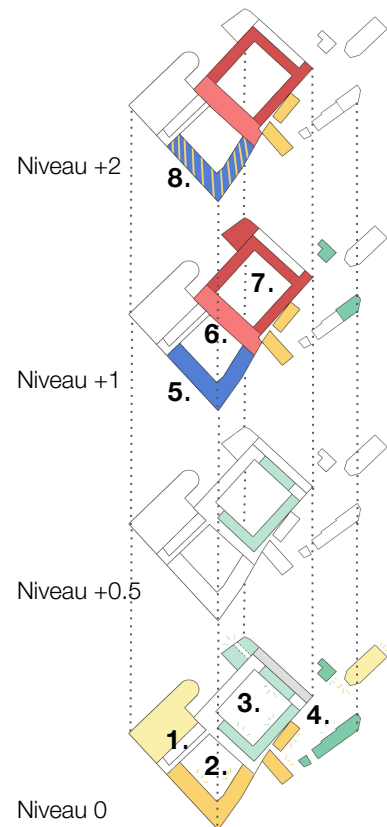
2. Van een horizontale naar een verticale indeling:

Een verticale opsplitsing in programma maakt een combinatie van open, publieke programma's op de gelijkvloers en meer gesloten, private of commerciële invullingen op de verdiepingen mogelijk.

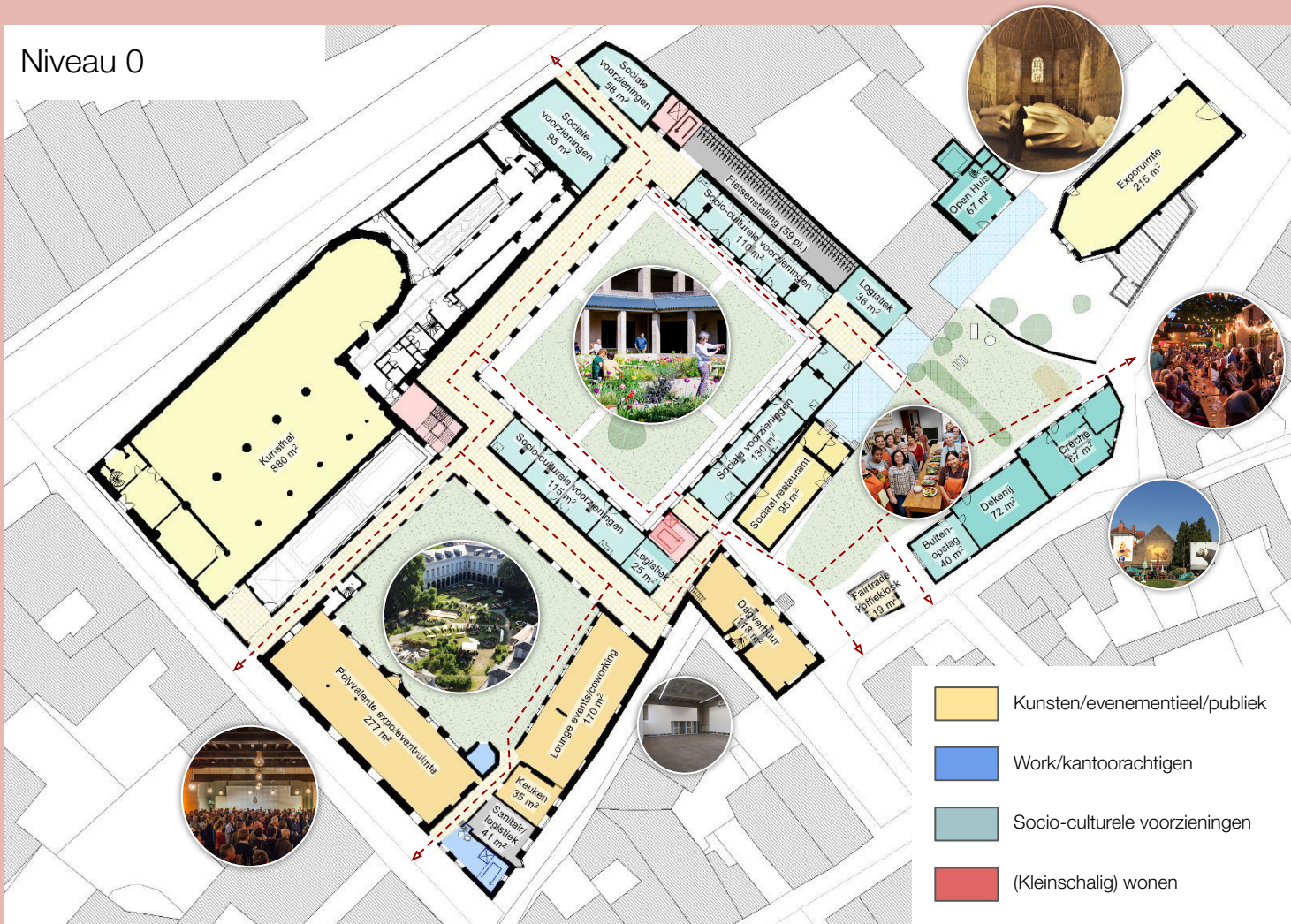


3. Van 1 complex naar 8 clusters:

Deze driedimensionale 'kapstok' deelt het complex op in bruikbare en behapbare programma-clusters rondom 4 binnenhoven en verdeeld over verschillende verdiepingen.



Niveau 0



Cluster 0 - Kunsthof

Cluster 1 - 1e Pandhof GVL

Evenementieel/publiek

ruimte voor:

- Verenigingen & buurtactiviteiten
- Exposruimte (combinatie Kunsthof)
- Events en meetings (MICE, Flanders Heritage Venues, ...)
- opleidingen

Cluster 2 - 2e Pandhof GVL

Sociaal/semi-publiek

Ruimte voor:

- Solide socio/culturele organisaties (Arktos, ...) en verenigingen.
- Kunstenaarsateliers, ambachten, ... (schilder-, textiel-, houtatelier, fietsatelier, ...)
- Zorg- en gezondheid (psycholoog, kiné, tandarts ...)

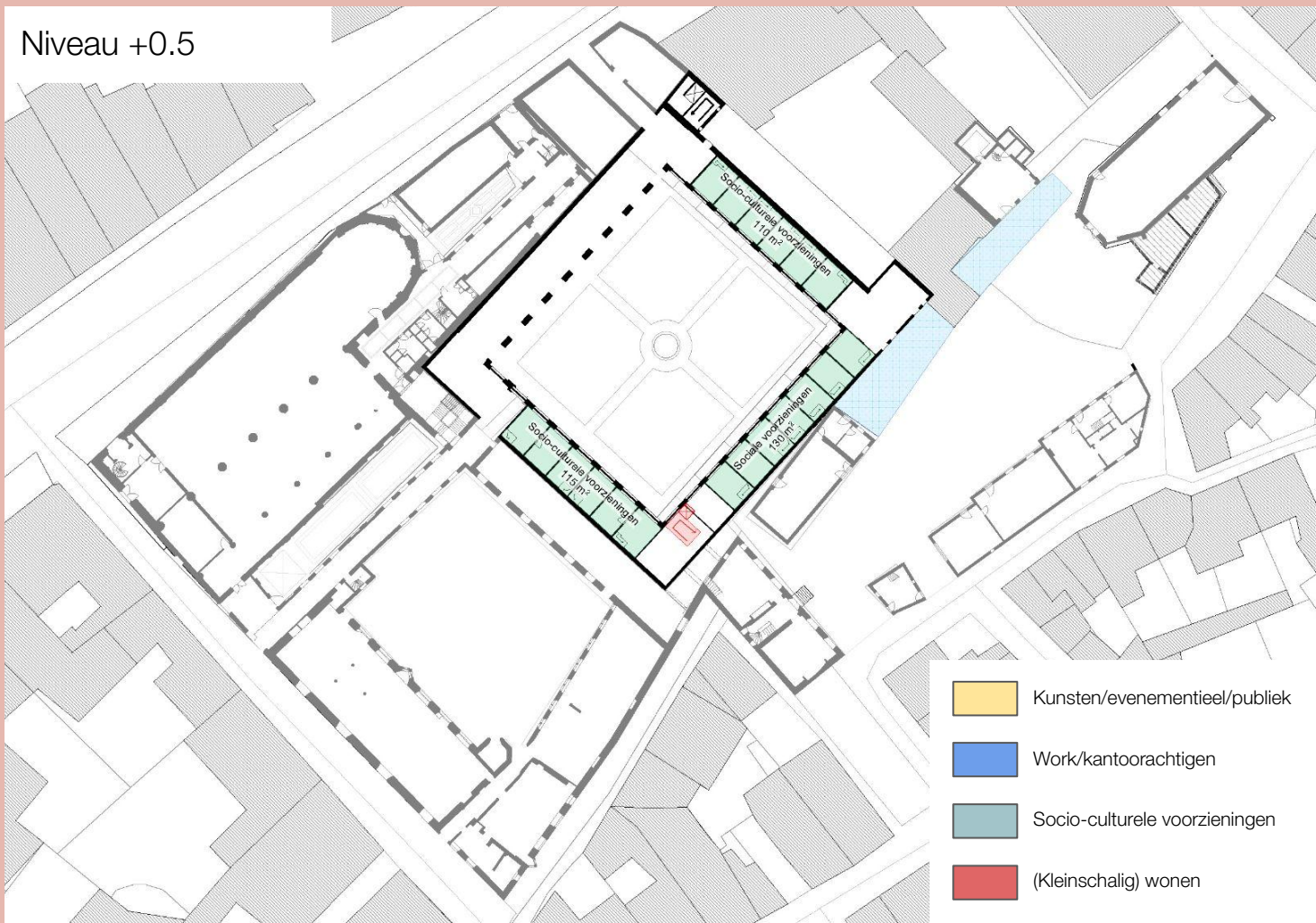
Cluster 3 - Neerhof GVL

Buurt/publiek

Ruimte voor:

- Ontmoeting- en verenigingsleven (De Dekenij, verjaardagsfeest, ...)
- Kleinschalige horeca ((sociaal)restaurant, koffiehuis, ...)
- Verhuurbare ruimte voor events, yoga, meetings, coaching, therapie...

Niveau +0.5



Cluster 2 - 2e Pandhof +0,5

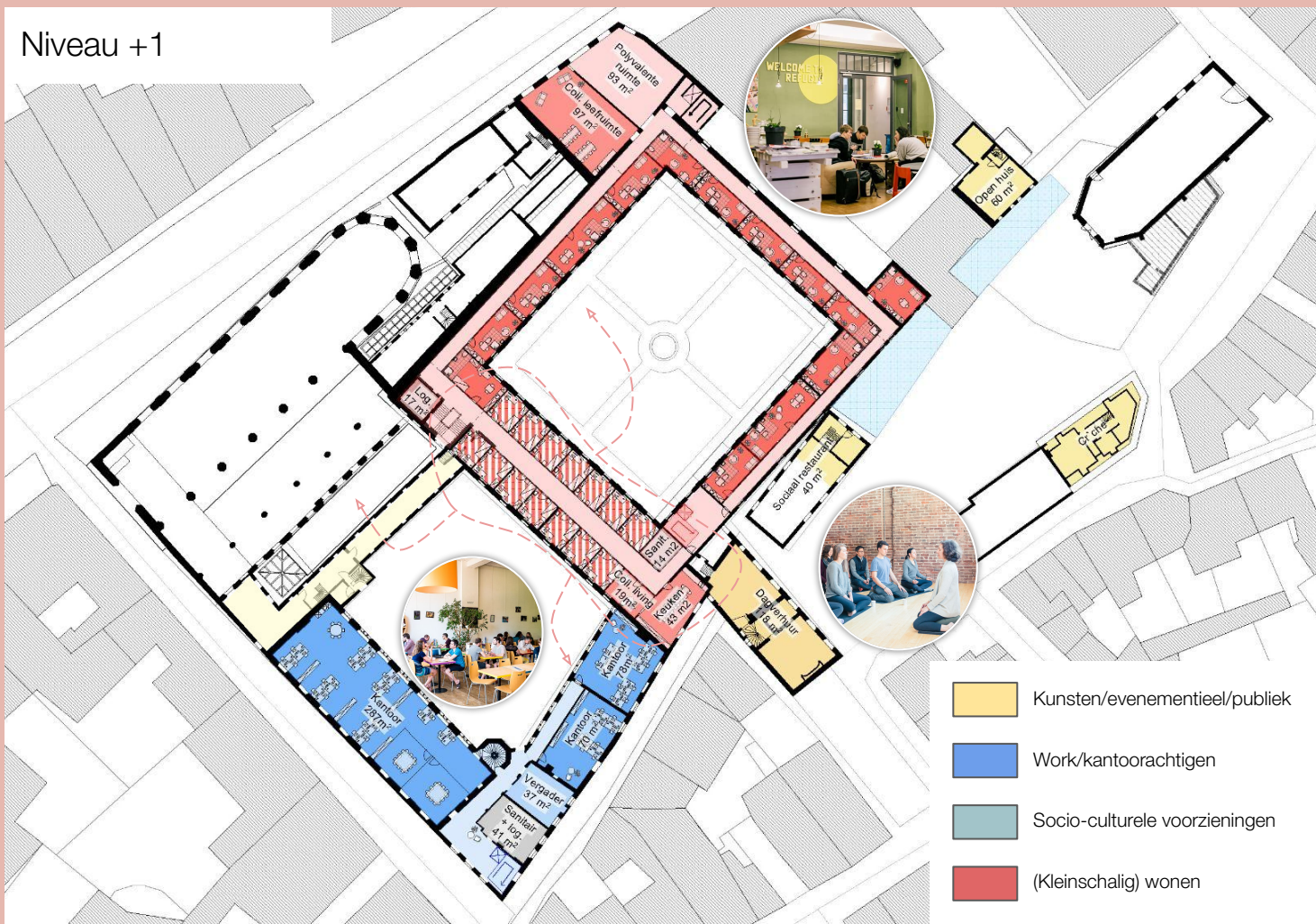
Sociaal/semi-publiek

Ruimte voor:

- Solide socio/culturele organisaties (Arktos, ...) en verenigingen.
- Kunstenaarsateliers, ambachten, ... (schilder-, textiel-, houtatelier, fietsatelier, ...)
- Zorg- en gezondheid (psycholoog, kiné, tandarts ...)

-  Kunsten/evenementieel/publiek
-  Work/kantoorachtigen
-  Socio-culturele voorzieningen
-  (Kleinschalig) wonen

Niveau +1



Cluster 4 - 1e Pandhof +1

Werk/leerplekken

ruimte voor:

- ↑ Vormen van onderwijs (satellietcampus, studiezaal, ...)
- Kantoren non-profit (Kunstorganisaties, middenveldorganisaties, ...)
- ↓ Kantoren profit

Cluster 5 - 2e Pandhof +1

Kleinschalig wonen

Ruimte voor:

- ↑ Precaire doelgroepen (Transit woningen, daklozenopvang, opvang vluchtelingen, ...)
- Sociaal verhuurkantoor, ...
- ↓ Wooncoöperatie

Cluster 6 - Middenvleugel +1

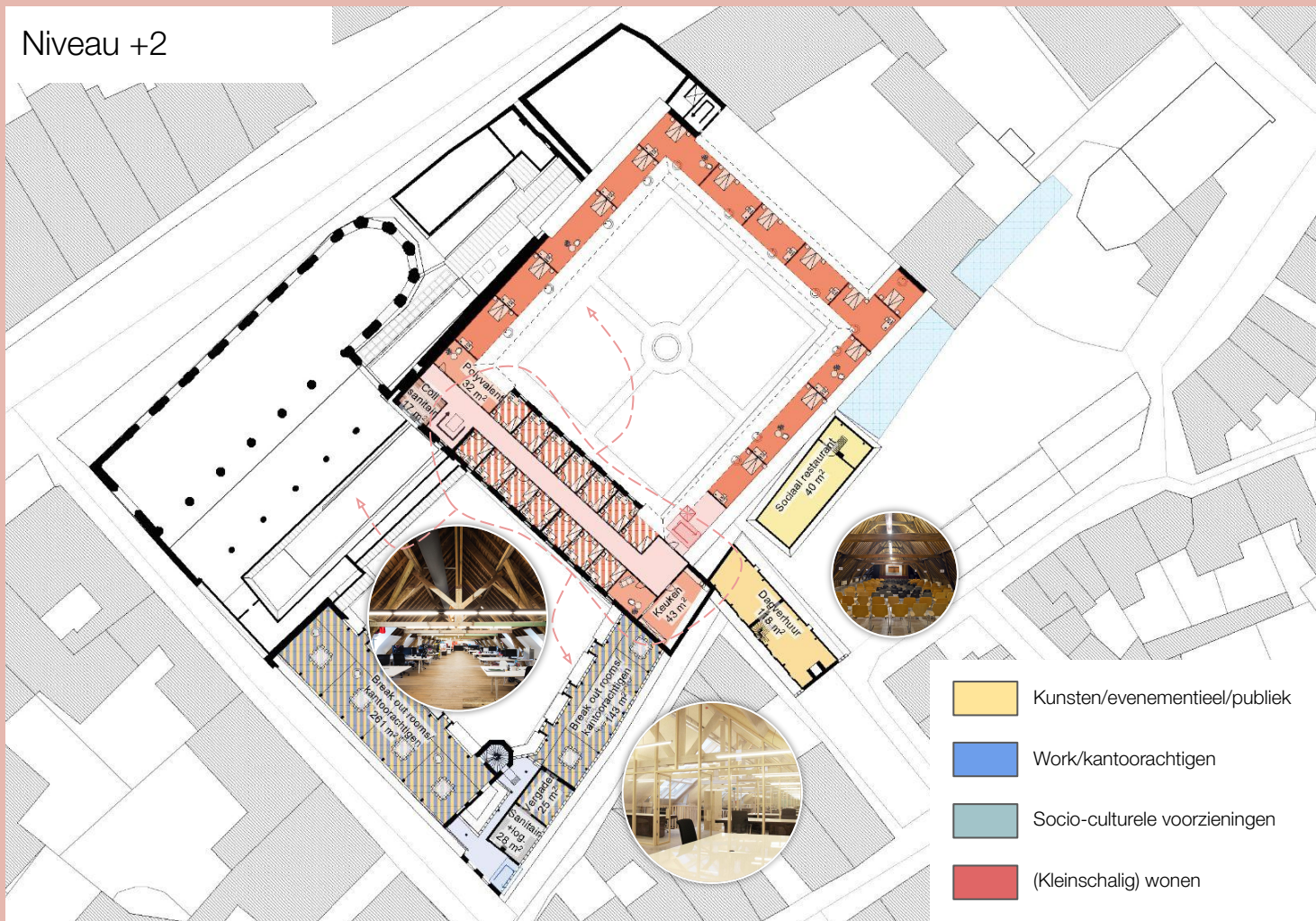
Kleinschalig, collectief tijdelijk wonen

Ruimte voor:

- ↑ Tijdelijke opvang precare doelgroepen (Kunst-, zorg-, werk-)
- Studentenhuisvesting
- ↓ Co-living, gastenkamers

- Yellow: Kunsten/evenementieel/publiek
- Blue: Work/kantoorachtigen
- Teal: Socio-culturele voorzieningen
- Red: (Kleinschalig) wonen

Niveau +2



Cluster 7 - 1e Pandhof +2

Werk/leerplekken

ruimte voor:

- Vormen van onderwijs (satellietcampus, studiezaal, ...)
- kantoren, co-working
- Vergader- en presentatieruimtes (MICE events)

Cluster 5 - 2e Pandhof +2

Kleinschalig, collectief wonen

Ruimte voor:

- Precaire doelgroepen (Transit woningen, daklozenopvang, opvang vluchtelingen, ...)
- Sociaal verhuurkantoor, ...
- Wooncoöperatie

Cluster 6 - Middenvleugel +2

Kleinschalig, collectief tijdelijk wonen

Ruimte voor:

- Tijdelijke opvang precare doelgroepen
- (Kunst-, zorg-, werk-) Studentenhuisvesting
- Co-living, gastenkamers

3. Scenario

Samenvatting & inzichten

Programma overzicht

- Ruime **circulatie** & (semi) publieke **binnenhoven**
- 14 kleinschalige (duplex) **woningen**, 28 kamers met gedeelde voorzieningen
- +1.000 m² **socio-culturele/zorgvoorzieningen**
- + 800 m² **polyvalente verhuurbare ruimte** voor ontmoeting, gelegenheden, ... (in meest representatieve ruimtes (!))
- ~1.000 m² **werkruimte**

Inzichten

1 gebouwencomplex met grote diversiteit aan programma's:

- De meeste **invullingen** uit het **stadsdebat** vinden **gemakkelijk onderdak** in dit scenario (als een klein deel van een groter geheel).
- Een indeling in clusters laat het toe om te **variëren in invullingen** en **commerciële profilering** zodat gezocht kan worden naar een **rendabele** en **functionele balans**.
 - 1e pandhof leent zich best voor evenementieel en publiek gebruik met erboven vaste, meer gesloten invulling (autonoom, afgescheiden van andere delen).
 - 2e pandhof leent zich best voor semi-publiek en privaat gebruik (luwte/stilteplek, weinig connectie met omgeving, kleine opdelingen)
 - Neerhof leent zich het best voor publieke- en buurtvoorzieningen (bereikbaarheid/openheid, gericht op de wijk, kleine losstaande volumes rondom zichtbaar groen).
- Verschillende clusters kunnen goed **apart-** of **samenwerken**:
 - Verdiepingen 1e pandhof werken goed als 1 geheel dat lossen kan staan van de rest of aansluiting vindt bij de Kunsthal en/of middenvleugel (kelder logistiek, combinatie van ontmoeting/werk en exporruimte);
 - Thema middenvleugel kan aansluiten bij 1e pandhof, kunsthal of 2e pandhof.
 - Wonen en/of werken op de verdiepingen (ipv. op de gelijkvloers) laat het toe om de binnenhoven (semi)-publiek in te richten.

Uitdagingen

- **verenigbaarheid** en **vergunbaarheid** (wonen onder gemeenschapsvoorziening? Combinatie met studenten en andere programma's, ...)
- gradaties **toegankelijkheid/afsluitbaarheid** in tijd en ruimte (combinatie van dagbezetting en nachtbezetting in 2e pandhof, ...)
- **ontwikkelingsmodel** en **exploitatiemodel** (1 complex met diverse invullingen en partners, grote investeringskosten in combinatie met non-profit karakter, complex beheer ...)

Inhoud

1. Wat vooraf ging
2. Charter
3. Scenario
- 4. Aanbevelingen**

4. Aanbevelingen

1. Een gedeeltelijk **sociaal, niet residentieel programma** is haalbaar en vormt zelfs op een kleine oppervlakte een grote meerwaarde. Een minimale hoeveelheid sociale programma's kan opgelegd worden bij een verkoop onder voorwaarden.
 - a. maak het makkelijker voor buurt- en sociale functies om een deel van de herbestemming te zijn;
 - b. werk met de dekenij als sociale motor en interface met de buurt;
 - c. lijst waardevolle huurders/ontwikkelingspartners op.
2. Kies voor (een vorm van) **kleinschalig, collectief wonen**.
 - a. De invloed op de betaalbaarheid van het wonen zal daarbij verder moeten becijferd worden.
3. Andere belangrijke manieren om de kwaliteit te bieden die we in het manifest lezen:
 - a. ifv. **toegankelijkheid**:
 - i. fysiek: zorg voor **bereikbaarheid** en **doorwaadbaarheid** van de site en maak **representatieve ruimtes toegankelijk**; Deze toegankelijkheid hoeft niet altijd 24/7 te zijn en zelfs niet altijd publiek (bv. via events) om een meerwaarde te zijn.
 - ii. programmatorisch: breek een lans voor **kleinschalige horeca** en voldoende **polyvalente ruimte**.
 - b. **diversiteit**:
 - i. variatie in programma is realistisch en in lijn met de diversiteit van bestaande gebouwen; **zorg voor diversiteit in clusters**.
 - c. **niet-privatisering**:
 - i. **behoud de toekomstmogelijkheden** van de site als **1 geheel** (een vme structuur is niet optimaal voor een erfgoedlocatie als geheel).
4. **Thematischeer het project met** kunstbeleving van **Kunsthall** (meerwaarde voor de 'paraplu-identiteit' & geeft richting aan subclusters).
5. Onderzoek een geschikte **vermarktingsprocedure** (tijd, prijs, inhoudelijke voorwaarden, ...) en/of een geschikt **ontwikkelingsmodel** (erfpacht, pps, ...).



MISS MIYAGI

PLACEMAKING