



Stadsdebat Caermersklooster

24 februari 2022 Verslag

Entiteit

Dienst Beleidsparticipatie

Contactpersoon

Joris van Eeckhoven, dienst Beleidsparticipatie, joris.vaneeckhoven@stad.gent

Agenda

Inleiding

Toelichting randvoorwaarden (erfgoed, stedenbouwkundig, financieel)

Focus op de geformuleerde ideeën

Focus op de weerhouden ideeën (gesprekstafels)

Plenaire terugkoppeling

Slotwoord

1. Inleiding

Het stadsdebat vertrekt vanuit de nood aan een maatschappelijk relevante invulling voor deze site. In de vorige sessie werden ideeën geopperd voor zo'n invulling. Vandaag wordt er vertrokken vanuit de randvoorwaarden en de ideeën die toen naar boven gekomen zijn.

Het doel van dit debat is om met de verschillende deelnemers en stakeholders tot een gedragen visie te komen voor een maatschappelijk relevante invulling om vervolgens concrete aanbevelingen te kunnen communiceren naar de eigenaars. De visie wordt meegenomen in de verkoopprocedure.

In scope van het stadsdebat: visievorming, rekening houdend met de gekende randvoorwaarden (zowel ruimtelijk als financieel) en het opstellen van aanbevelingen voor de eigenaars. Indien er mogelijke concrete voorstellen naar boven komen (o.a. geïnteresseerde partners met concrete ideeën...) worden die voorstellen in het kader van het stadsdebat getoetst aan de haalbaarheid en wenselijkheid binnen de visie. De uitwerking van business cases en matchmaking liggen niet binnen de scope van het stadsdebat.

Het stadsdebat raakt aan een aantal grotere debatten (wonen, grondenbeleid,...), maar het stadsdebat beperkt zich tot de zoektocht naar een maatschappelijke invulling voor de site van het Caermersklooster.

Op korte termijn start er een tijdelijke invulling (vzw LEJO, vzw STAPPEN) in het deel van WoninGent.

We koppelen de inhoud van het stadsdebat telkens terug aan de eigenaars. Zij nemen geen actieve rol op in het stadsdebat.

De vraag wordt gesteld naar voldoende zicht op de financiële contouren, niet alleen de vermoedelijke renovatiekosten, maar ook de schattingen voor verkoop zouden helpen om een realistisch scenario op te stellen.

2. Toelichting randvoorwaarden (zie ook powerpoint-presentatie)

2.1. Erfgoed

Een groot deel van de gebouwen en de tuinen zijn als monument beschermd, de andere delen hebben de status van beschermd stadsgezicht. De erfgoedwaarden dienen maximaal behouden te worden. Nieuwe toevoegingen zijn daarom beperkt. In verbinding brengen van ruimtes of herindelen van de ruimtes moet gemotiveerd worden. Ingrepen zullen steeds door het Agentschap Onroerend Erfgoed beoordeeld worden op haalbaarheid en wenselijkheid. Daarbij zal verder bouwhistorisch onderzoek nodig zijn. Bij werken die een impact hebben op de ondergrond zal ook archeologisch onderzoek moeten voorzien worden.

2.2. Stedenbouwkundig/ruimtelijk

Een deel van de site, voornamelijk het eerste pandhof, is in zeer slechte staat. De erfgoedwaarde daalt zolang de site leegstaat en men geen renovatiewerken voorziet. Vanuit erfgoedstandpunt is het van belang dat de site niet lang blijft leegstaan en dat er snel een nieuwe invulling komt.

Volgende beperkingen gelden op vlak van functies:

- Geen hotelfunctie mogelijk (hotelstop voor het Patershol).
- Sociaal wonen: het is niet haalbaar om woningen conform de geldende normen te voorzien. Het aantal wooneenheden kan behouden worden, ondanks het feit dat deze niet voldoen aan de minimumoppervlaktes volgens het Algemeen Bouwreglement gezien de erfgoedwaarden. Indien extra wooneenheden worden voorzien, moeten deze wel aan de minimumoppervlaktes voldoen (wat in de praktijk omwille van erfgoed moeilijk te realiseren is).
- Restaurant en caféfuncties zijn in principe niet mogelijk behalve in 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/caféfunctie louter ondersteunend is en geen hoofdfunctie wordt, kan hiervan afgeweken worden.
- Parkeerplaatsen op de site kunnen niet, behalve voor mindervaliden. Fietsparkeerplaatsen in de tuinen kunnen evenmin.
- Brandweertoegankelijkheid: afhankelijk van de functies. De vroegere invulling zou vandaag sowieso een negatief advies krijgen van de brandweer omwille van de onvoldoende bereikbaarheid van de wooneenheden. Een bijkomende toegang via het Neerhof zou vereist zijn. De lange gang is omwille van de brandveiligheid onlosmakelijk verbonden met de rest van de site.

Verenigbaarheid op de site:

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

Financieel

- Restauratiekost wordt geraamd op 15 a 18 mio EUR (exclusief subsidies, conservatief geraamd)
- Aankooprijks grond/gebouwen
- Ontwikkelingskosten
- Hogere onderhoudskosten omwille van de hogere erfgoedwaarde

3. Focus op geformuleerde ideeën

Geformuleerde ideeën uit vorige sessies

- WONEN & VERBLIJVEN**
 - Sociale huisvesting
 - Studentenhuisvesting
 - Sociale studentenhuisvesting met HOI als partner
 - Gastverblijven voor docenten
 - Loopplankhuis
 - Opvang dak- en thuislozen
 - Jeugdzorgverlaters
 - Transitwoningen
 - Opvang vluchtelingen
 - Verblijfplaats artiesten
 - Reguliere huisvesting
 - Wooncoöperatieve projecten
- KANTOREN, WERKEN,...**
 - Kantoren
 - Ateliers
 - Opleidingscentrum
- BUITENRUIMTE**
 - Stadslandbouw
 - Plaaktuin
 - Composthoop
 - Geothermiecentrale
- GEMEENSCHAPSVOORZIENING**
 - Ateliers voor kunstenaars
 - Ruimte voor commons en Gents verenigingsleven
 - Sociale en culturele/artistische ontmoetingsruimte
 - Ruimte voor stilte, bezinning en herbronning
 - Kennis- en herinneringscentrum voor dekolonisering en strijd tegen racisme
- ANDERE**
 - Onderwijs
 - Champignonkwekerij
 - Sociaal restaurant
 - Brouwerij (in de brouwerij)
 - Fair trade koffiehuis
 - Kunstenhotel & congrescentrum
 - Collectief & artistiek woon-werkproject
 - Een Vlaamse 'hub' voor collectieve woonmodellen (tentoonstellingen, secretariaten van organisaties, geschiedenis, experimenteeruimte, expertisecentrum,...)

4. Focus op de weerhouden ideeën

4.1. Gesprekstafel 1

Duiding omtrent de **studentenhuisvesting** als maatschappelijke invulling. Er is een tekort aan studentenhuisvesting in de stad waardoor er een grote druk is op de reguliere huizenmarkt. Studentenhuisvesting integreren op deze site is dus ook een maatschappelijk relevante functie. Verschillende meningen hierover aan tafel.

Men oppert ook de piste van ruimte voor **herbronning en bezinning**, conform de oorsprong van de site. Onderzoek van de haalbaarheid hiervan is noodzakelijk.

Opvang in het algemeen: is dit de beste plek om preciaire mensen op te vangen? Is de geslotenheid of de historie van de site een reden om hen hier op te vangen? Anderzijds is het ook een sociale plek waar veel functies en activiteiten zullen kruisen wat ook kansen biedt voor integratie. Ook het beschikbaar stellen van een waardevolle site aan meer kwetsbare mensen, kan een meerwaarde zijn om op deze site te kiezen voor deze invulling.

De **doorwaadbaarheid en de openheid** van de site moet opgenomen worden in de visievorming. Hoe was de site historisch bereikbaar?

Een evaluatie van de tijdelijke invulling kan ook input geven: vzw Stappen werkt met jeugdzorgverlaters. Als dit positief wordt ervaren, kan dit meegenomen worden in de mogelijkheden.

Financieel: kantoor, coworkspaces, op kleinschalige schaal gerelateerd aan de buurt of andere functies in het gebouw (champignonkwekerij, brouwerij...). Geen animo voor “commerciële” kantoren.

Het Pand (met verschillende functies) zou een coöperatieve kunnen worden van Gent. Investeringskosten kunnen komen van sponsors.

De site moet gezien worden als een **ecosysteem** waarin de verschillende functies elkaar versterken. De keuze van de nieuwe invulling moet rekening houden met de geschiedenis van de site (functies, openheid, toegankelijkheid, karakter,...) en sociale maatschappelijke noden.

4.2. Gesprekstafel 2

Wonen op de site is een functie die gedragen wordt in deze groep. *Een site van die omvang, op die locatie en met zo'n geschiedenis, smeekt om een woonfunctie.* Men haalt ook gentrificatie en de wooncrisis aan en pleit voor betaalbaar wonen, voor diverse woonvormen en voor de oprichting van een wooncoöperatie. De opvang van preciaire groepen wordt op zich én in de context van wonen naar voor geschoven (jeugdzorgverlaters, loopplankhuis,...).

De woonfunctie zelf wordt door de groep ook als te koesteren erfgoed beschouwd. Erfgoed is meer dan de oorspronkelijke historische kloosterfunctie. De krakers, de stadswoningen en de sociale huisvesting vormen ook een stuk van dat erfgoed.

Er is veel animo om het **verenigingsleven** een plaats te geven in het Caermersklooster. Veel Gentse verenigingen zijn immers op zoek naar ruimte. Om dit te kunnen bieden op zo'n centrale plek in Gent, zou uniek zijn.

De **Koninklijke Dekenij Patershol** uitdrukkelijk de hoop om op de site te mogen blijven na de verkoop. De ruimte die zij nu al in gebruik hebben (opslagruimte en een bureau), is cruciaal voor de werking van de Dekenij. Ook **ateliers voor kunstenaars** wordt herhaaldelijk geopperd als functie.

Onderwijs: men denkt aan een afdeling van een hoger onderwijsinstelling die kan interageren met de andere functies op de site. De functie onderwijs kan er ook voor zorgen dat minstens een deel van de site publiek kan gehouden worden. Over studentenhuisvesting lopen de meningen sterk uiteen.

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 idee van een **fair trade koffiehuis** wordt aangehaald, maar dan indicatief voor het type commerciële functies die wenselijk zijn.

Vanuit de buurt uit men de **bezorgdheid over mogelijke overlast** indien er (uitsluitend) gefocust wordt op de opvang van preciaire doelgroepen op de site (duurzaamheid, lokale handel,...).

Het specifiek toewijzen van functies aan bepaalde delen op de site blijkt te complex. Men geeft aan onvoldoende zicht te hebben op de verschillende gebouwen en de bouwfysische staat. Een plaatsbezoek vanuit het stadsdebat zou een meerwaarde zijn.

De visie om te streven naar een soort veelheid van functies die elkaar versterken, sluit wel een aantal mogelijke functies uit. Zo valt bv. een loopplankhuis niet te combineren met veel andere functies. Dit opent ook de discussie over of de plek een open dan wel een besloten karakter moet krijgen/houden. In functie van de opvang van kwetsbare mensen kan het aangewezen zijn om de site eerder besloten te houden. Anderzijds leeft er een grote vraag naar het omgekeerde: de site a.h.w. openbreken, ontsluiten,... De meeste Gentenaars kennen de site eigenlijk niet of maar heel beperkt.

Herhaaldelijk wordt gewezen op de nood aan financiële duidelijkheid, *anders zijn we in het ijle aan het kiezen voor allemaal niet-betaalbare functies*. De gewenste functies zullen ingepast moeten worden in een geheel dat ook rendabel moet zijn.

5. Plenaire terugkoppeling

Algemene teneur uit de 2 groepen

- Opvang van kwetsbare doelgroepen
- Dit in een mix te combineren met andere functies
- Animo voor diverse woonvormen (o.a. vanuit de historiek)
 - Duidelijke keuze tegen gentrification
- Bezorgdheid uit de buurt voor overlast
- Aandachtspunten: doorwaardbaarheid en openheid
- Fundamentele vragen over financiering

Grote verschillen tussen de 2 groepen:

- Loopplankhuis
- Verenigingsleven
- Onderwijs (combineerbaarheid?)
- Bezinning

- Kantoren?

6. Slotwoord

Dit was een boeiende avond, maar soms is het moeilijk om de richting te vinden tussen concreter of net meer op niveau van een visie.

De volgende stap: de output van de sessies van 22/12 en vandaag 24/2 zullen in een sneuveltekst gegoten worden die we in een verdere sessie kunnen voorleggen aan het stadsdebat.

Oproep: als er concrete ideeën opborrelen, dan kan de Stad vanuit het stadsdebat die toetsen aan haalbaarheid en visie.