



Commissie Grondgebonden Zaken van 9 december 2020

Aanwezig : V. Kwick (Voorzitter), D. Logiest (Gemeenteraadslid), J. Kauwenberghs (Gemeenteraadslid), L. Verschueren (Gemeenteraadslid), J. Schouwaerts (Gemeenteraadslid), V. Dieltjens (Gemeenteraadslid), J. Leffelaer (Gemeenteraadslid), M. Elst (Gemeenteraadslid), R. Bastiaenssens (Gemeenteraadslid), K. Dorikens (Gemeenteraadslid), C. Van Haute (Gemeenteraadslid), P. Kloeck (Gemeenteraadslid), Thomas Eysackers (Gemeenteraadslid), S. Denis (Algemeen directeur)

Volgnummer: 01.01

Herbestemmingsonderzoek kasteel Ravenhof.

ANNO-architecten voerde in 2019 een herbestemmingsonderzoek betreffende het kasteel uit. Nele Vancayseele, projectleider-architect / restauratie-architect bij ANNO-architecten, licht de resultaten van het herbestemmingsonderzoek toe. Rapport zie bijlage.

Bespreking:

- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Hoe is de samenwerking van een eventuele horeca-uitbating met het Koesthuis ingeschat?
- Nele Vancayseele, ANNO-architecten: De focus lag in eerste instantie op de seminars en de vergaderruimtes, en pas in tweede instantie op horeca. De samenwerking met het Koesthuis moet in dit geval zeker nog bekeken worden. De voorwaarden voor een concessie is nog een openstaand punt.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Is er een mogelijkheid om de tuin te gebruiken en een terras aan te leggen, of is dat moeilijk integreerbaar in de omgeving?
- Nele Vancayseele, ANNO-architecten: Dit moet verder onderzocht worden. Als er een terras komt zal dat eerder op het binnenplein zijn dan aan de kant van de vijver.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Is het de bedoeling in het Ravenhof ook een vestiging van de cultuurdienst te vestigen, om een en ander te stroomlijnen?
- Nele Vancayseele, ANNO-architecten: Dat is mogelijk. We stellen ook voor dat het sanitair op het gelijkvloers in de linkerlob toegankelijk kan zijn voor de wandelaars. Het is een publiek toegankelijke ruimte waar een tentoonstelling kan worden opgesteld, en eventueel dus ook ruimte voor de cultuurdienst.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Ik was ook wat verbaasd de voorstellen over de verplaatsing van de trappen te horen.
- Nele Vancayseele, ANNO-architecten: Wij hebben een onderzoek gevoerd, en geven op basis hiervan een algemene visie met de mogelijkheden van de herbestemming. Er is geen verplichting om de trappen te verplaatsen.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Wat is de rol van Kempens Landschap.
- Sandra Denis, algemeen directeur: Op Kempens landschap doen we een beroep voor de restauratie van het gebouw, in eerste instantie de vervanging van het buitenschrijnwerk.

Value Partners werd door gemeente Stabroek aangesteld om een exploitant aan te stellen voor het gelijkvloers en de eerste verdieping van het kasteel. Willen De Laat en Pascale Van den Eynde lichten hun aanpak toe. Presentatie zie bijlage.

Bespreking:

- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Het terug open maken van de lichtstraten vraagt een serieuze investering.
- Willen de Laat, Value Partners: We schatten de kans dat deze investering gaat gebeuren niet erg groot. Een exploitant gaat maar investeren als dat door de exploitatie wordt terugverdiend.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: De gemeente kan er ook voor opteren om dat zelf zo te herstellen.
- Rik Frans, burgemeester: Als dat binnen het financieel plan past dan kan er veel. Wij sluiten dat a priori niet uit. Het blijft een gebouw van ons.
- Jan Schouwaerts, raadslid fractie N-VA: Het gaat nog een hele tijd duren voor er een exploitant komt. Toch zullen de verenigingen al eerder verhuizen. Is het niet beter hiermee te wachten tot de exploitant aangesteld is?
- Willen de Laat, Value Partners: De herschikking van de verenigingen situeert zich op de 2^{de} en 3^{de} verdieping. De exploitant kan hier niet zoveel toegevoegd waarde betekenen. Hij concentreert zich op de activiteiten op het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping. De herschikking moet gebeuren om het gelijkvloers en de 1^{ste} verdieping vrij te maken en het is belangrijk dat een kandidaat-exploitant zo een helder beeld krijgt van de situatie. Het enige dat van belang is de ontsluiting van de hoger gelegen verdiepingen.
- Rik Frans, burgemeester: Het kasteel is beschermd erfgoed. We kunnen daar zo goed als niets doen qua herinrichting of herindelingswerken.
- Willen de Laat, Value Partners: ANNO-architecten heeft een raming gemaakt voor de herinrichtingswerken. In de praktijk zien wij dat exploitanten daar anders mee om gaan. ANNO-architecten werkt heel sterk vanuit een ideale wereld. Zij zien de opwaardering perfect verlopen via de normen die vanuit erfgoed voorop worden gesteld. De markt werkt anders. Zij vertrekken vanuit de vraag: welke investeringen kunnen wij doen in relatie tot de omzet die wij kunnen halen. Wat zijn verantwoorde investeringen? Waar liggen de prioriteiten. Dat is ook de inzet van de onderhandelingen: enerzijds de kandidaat, anderzijds de gemeente en het erfgoedgegeven.
- Nele Vancayseele, ANNO-architecten: Een belangrijk element zijn toch de technieken. Er dient een globale visie mbt de technieken te komen.
- Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Maar ook de afwerkingsgraad is belangrijk. Er moet toch een minimum-niveau gerealiseerd worden.
- Willen de Laat, Value Partners: De procedure om een kandidaat te zoeken nemen we altijd een minimum-pakket op en geven we ook een aantal vrijheden mee. De must-haves en de nice-to-haves. Het is altijd een afweging. Een te zwaar minimumpakket kan ook kandidaten afschrikken. De kandidaten zijn horeca-ondernemers, het zijn geen restaurateurs. Ze moeten het gevoel hebben dat een exploitatie kan. Tussen wat moet en wat kan zit een grijs gebied. Over dit gebied gaat de onderhandeling.

- Chris Van Haute, raadslid fractie Open-VLD: Voor rekening van de gemeente blijven de locaties voor de verenigingen. Is dat momenteel opgenomen in het meerjarenplan?
 - Rik Frans, burgemeester: De aanpassingen aan de 2^{de} en 3^{de} verdieping zijn voor onze rekening. Op dit moment is enkel de kost voor de vervanging van het buitenschrijnwerk opgenomen in het meerjarenplan. De herinrichting van de twee bovenste verdiepingen zal een plan van jaren zijn. De verenigingen zitten er nu ook in, in de staat waarin het kasteel zich bevindt. Het kasteel is niet onderkomen en het wordt gebruikt. Er zijn wel wat aandachtspunten zoals de technieken, omwille van de veiligheid. In het kasteel zijn door de verenigingen aanpassingen gebeurd waar wij niet van op de hoogte zijn. In de loop van de jaren is er heel wat gebricoleerd. De verlichting van de tentoonstellingsruimte is ook niet aangepast. We gaan dat stap voor stap aanpassen. Voor de ramen is wel geld voorzien.
 - Kim Dorikens, raadslid fractie Sp.a-GROEN: Soms is het beter alles ineens aan te pakken dan stap voor stap te gaan.
 - Rik Frans, burgemeester: Dat klopt.
 - Thomas Eysackers, raadslid fractie CD&V: Heb ik het goed begrepen dat er schade aan het kasteel is door de machines van de zeefdrukkers? Moet deze vereniging verhuizen?
 - Rik Frans, burgemeester: Het zeefdrukken lijkt niet compatibel met het kasteel. Er zijn barsten in de vloer, wellicht door deze zware machines. Er gebeuren ook andere dingen die eigenlijk in een historisch kasteel niet kunnen. Zo wordt er met scheikundige producten gewerkt. Dat geeft een doordringende geur. We kunnen ons afvragen of deze vereniging hier wel thuis hoort.
- Voor de andere kunst-verenigingen lijkt er ons geen probleem dat zij in het kasteel kunnen blijven. Morgen starten we de gesprekken met deze verenigingen.

De Voorzitter sluit de zitting.

Sandra Denis.
Algemeen Directeur.

Veerle Kwick.
Voorzitter commissie grondgebiedszaken.