Dossier De Ploeg

Unieke ontmoetingsplaats in het hartje van Kontich

Voorwoord

De gezamenlijke indieners van dit dossier willen in eerste instantie het gemeentebestuur overtuigen van het potentieel dat de site van De Ploeg in zich heeft. We willen de verantwoordelijke schepenen, raadsleden en ambtenaren graag aantonen dat een verkoop van deze site een foute keuze is waarbij vele kansen verloren zouden gaan.

De indieners willen zoveel mogelijk stakeholders uitnodigen om mee te doen en samen 'de handen aan de ploeg' te slaan om de plannen verder uit te werken. Daarom formuleren we in dit dossier een conceptvoorstel dat niet te nemen of te laten is, maar eerder illustratief en uitnodigend om er verder over na te denken, in een samenspraak tussen politiek ambtenaren, burgers en verenigingen.

We bedanken alvast alle lezers om dit met een open en met een inspiratievolle geest te overwegen.

Inhoud

1. Een informeel voorstel naar aanleiding van een informele vraag
2. Slechte staat, hoge waarde
3. Omgeving is richtinggevend voor de toekomst van het gebouw.
4. Participatie: cocreatie en medebeheer
5. Kosten – Baten
6. Financiering
7. Zelfstandige structuur versus rol van de overheid
8. Conclusie

HANDEN AAN DE PLOEG

1. Een informeel voorstel naar aanleiding van een informele vraag

Op 12 december 2019 verscheen in Het Laatste Nieuws en in Gazet Van Antwerpen een artikel 'Gemeentebestuur zoekt privépartner om De Ploeg nieuw leven te geven'. Geïnteresseerden in het project rond De Ploeg, konden tot 31 januari 2020 contact opnemen met de dienst Lokale Economie via bedrijven@kontich.be. Op 14 december meldden we ons aan en vervolgens nodigde schepen Marleen Van den Eynde ons uit voor een plaatsbezoek op 30 januari 2020. Bij het afsluiten van het plaatsbezoek, beloofden we een voorstel aan te brengen tegen maandag 10 februari. Tijdens het plaatsbezoek vernamen we van schepen Van den Eynde dat er geen dossier is, noch een procedure. De oproep in de krant beschouwen we dan ook als een informele aftoetsing van de potentiële interesse in dit pand.

Ook de beschikbaarheid van het pand is niet uitgeklaard. De basketvereniging maakt nog steeds gebruik van het gebouw ingevolge een gebruiksovereenkomst die nog geldt. Schepen Van den Eynde wenst het gesprek met de huidige gebruiker pas aan te gaan als ze zicht heeft op een alternatieve bestemming.
Tijdens het plaatsbezoek moesten we vaststellen dat de ruimte wordt gebruikt als stapelplaats van PMD-, glas- en kartonafval. Dixit de schepen zou dat er reeds twee maanden staan. Dit oneigenlijk gebruik van de lokalen toont aan dat de basketvereniging het lokaal niet meer actief benut. Het is aan het gemeentebestuur om hierin op te treden. Zolang dit niet duidelijk is, is elk ander voorstel voorwaardelijk.

2. Slechte staat, hoge waarde

Het plaatsbezoek van 30 januari bevestigde wat we grotendeels wisten: het gebouw is in slechte staat. Bouwfysisch zijn er talrijke problemen. Mits herstel en isolatie van het dak, het integraal strippen en opnieuw afwerken aan binnen- en buitenzijde, is het basisvolume voor de toekomst bruikbaar. Alle aangebouwde delen zijn rijp voor de sloop.

Het kleine woonhuis verkreeg reeds een negatief brandweerattest. Naar ons oordeel zou het grote gedeelte dat aan de basket in gebruik is gegeven, ook negatief geattesteerd worden, mocht het aan een keuring onderworpen worden. Ook het sanitair en alle technieken moeten verwijderd en vernieuwd worden.

Twee aspecten maken dat De Ploeg o.i. een hoge waarde heeft, nl. de ligging en de historiek van het gebouw. De Ploeg werd opgericht in 1650 en is daarmee een van de oudste resterende panden van Kontich. Alvorens het omgetoverd werd tot café, deed het gebouw al dienst als pastorie en rijkswachtkazerne.

Het gebouw is beeldbepalend voor het Sint-Jansplein dat op zich het meest vergeten plein is van Kontich. Onder druk van handelaars kreeg het plein overwegend een parkeerfunctie. De geplande heraanleg moet hierin verandering brengen. Meer openheid en meer groen moeten de beleving van het plein op een hoger niveau tillen. Meer ruimte, licht en lucht zullen het plein weer aantrekkelijk maken. In interactie met het vernieuwde plein wordt de vernieuwde Ploeg een unieke ontmoetingsplaats in het hartje van Kontich.

Deze combinatie van factoren geeft o.i. voldoende aan dat de lokale overheid dit pand in eigendom moet houden. Uiteraard heeft dit enkel zin als er een passende gemeenschapsfunctie aan gegeven kan worden. Dat is precies wat we met ons voorstel willen doen.

3. Omgeving is richtinggevend voor de toekomst van het gebouw.

De relatie tot het plein is, zoals hoger beschreven, bepalend voor De Ploeg, maar ook de aanpalende cultuursite biedt vele kansen tot interactie en/of integratie met de bibliotheek, de vrijetijdsdienst (cultuur, sport, jeugd, events, bib,...), de St.-Janszaal en zaal Groeningen, het Jongerenpraatpunt What’s Up!?, het seniorenlokaal De Arend en het Museum voor Heem- en Oudheidkunde.

Volgens ons kan De Ploeg een ideale uitbreiding zijn die de toegankelijkheid van het cultuurpunt verhoogt en de drempel tot het cultuuraanbod verlaagt. We zien op het gelijkvloers een horecafunctie die de overgang maakt tussen het open publiek plein en het functionele, meer besloten cultuuraanbod binnen het huidige cultuurpunt. Zowel de vrijetijdsdienst, de bibliotheek als het museum zijn publiek toegankelijk op specifieke tijdstippen, maar zijn vaak ook gesloten, beschermd en bewaakt. Het seniorenlokaal De Arend is geopend op welgestelde momenten, richt zich tot

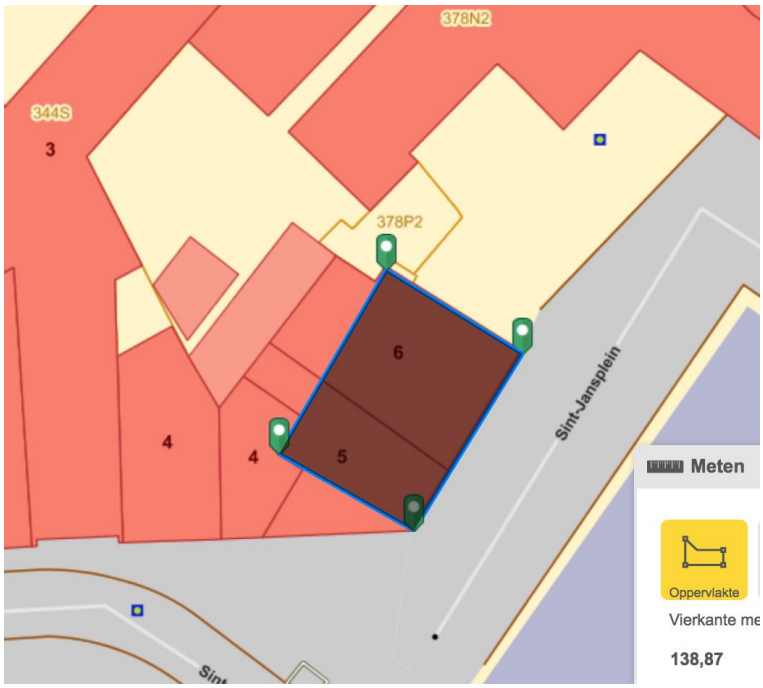
specifieke doelgroep en de organisatie door de seniorenverenigingen is nog steeds opgedeeld per zuilorganisatie. Helaas is het succes tanend en vooral de toegang langs de Magdalenastraat met trappen is ongeschikt voor de doelgroep van senioren. Het Jongerenpraatpunt What's Up!? Is een open concept op welbepaalde momenten voor een specifieke doelgroep.

Een meer geïntegreerde benadering zou alle informele ontmoetingen onderbrengen in de horecafunctie op het gelijkvloers van de Ploeg en op het (tuin-) terras. Ze zou toegankelijk zijn voor iedereen en tegelijkertijd onderdak bieden voor specifieke activiteiten: senioren kunnen er de kaartnamiddagen houden. Jongeren kunnen er 's middags lunchen of 's avonds binnenlopen. Mensen kunnen er een boek lezen uit de bib (uiteraard zonder dat het een 'leeszaal' wordt) en zelfs voor de biljard kunnen we een plaatsje vinden.

We zien in de toekomst boven het horecagelijkvloers met (tuin-) terras enkel een eerste verdiep onder het dakgebinte. Deze opengewerkte grote bovenzaal is breder, dieper en vooral hoger dan Zaal Sint-Jan en biedt daardoor heel veel mogelijkheden. Repetietieruimte voor grote groepen zoals harmonie of koren, tentoonstellingsruimte, filmzaal,...

Deze aanpak zou ruimte genereren voor de andere functies in het cultuurpunt. Het museum zou kunnen uitbreiden om bijvoorbeeld meer luister te geven aan de oudheidkundige relicten die Kontich rijk is. De jeugddienst zou zich anders kunnen zetten, waarbij Jongerenpraatpunt What's Up!? een betere plek krijgt. De bib kan haar brede ambities uitrollen door bv. gebruik te maken van de combinatie horeca/leesruimte of door iets rond taal of poëzie te organiseren in de bovenzaal.

sfeerbeeld van gelijkaardig project in Berchem



Achteraan De Ploeg ligt een verborgen leestuin die bij de bib hoort en door de letterpoort is afgesloten van het plein.

Zoals hoger beschreven, zullen alle aangebouwde constructies verwijderd moeten worden en zal de kern van het gerenoveerde pand zich beperken tot het basisvolume van De Ploeg. Door de bijgebouwen weg te nemen, ontstaat een veel grotere binnenruimte die ook aan de andere zijde (naast nr 5) kan ontsloten worden met een gelijkaardige poort. Zo kan de tuin overdag deel zijn van de publieke ruimte en ’s nachts afgesloten worden.

In onze visie moet de ruimte rond De Ploeg veel natuurlijker aangelegd worden. De versteningsgraad moet veel lager zodat water bij hevige neerslag kan infiltreren in plaats van wateroverlast te veroorzaken. Dit eenvoudige onthardingsprincipe is een daadwerkelijke besparing omdat de verdere dure uitbouw en overdimentionering van rioleringen en buffers stroomafwaarts, dan beperkt kunnen blijven.

Een grote toekomstboom met minimaal een ontharde boomspiegel is een mogelijkheid.

4. Participatie: cocreatie en medebeheer

Onze omschrijving van de toekomstige invulling is indicatief. We menen dat ze goed het potentieel van De Ploeg illustreert. We dringen onze visie niet op maar stellen voor om met de zogenaamde 'stakeholders' aan de slag te gaan om te komen tot een goed doordacht, optimaal en gedragen voorstel.

Naast de buren willen we nog mensen betrekken bij het toekomstproject voor De Ploeg.

- Steven, de eigenaar van De Ganzenpoel, heeft ideeën.
- Blijkbaar dienden zich kandidaten aan voor een koffiebar. Dat zou geschikt zijn als horeca-invulling.
- De jeugdraad ontwikkelde een duidelijke visie in haar memorandum voor de gemeenteraadsverkiezingen
- Naar verluid hebben ook de senioren ideeën over de toekomst van De Ploeg.

Zolang niemand de ruimte exclusief voor zichzelf claimt, is een combinatie van vele vragen en behoeftes ongetwijfeld oplosbaar.

5. Kosten – Baten

Een kostenraming moet in detail gebeuren, maar een richtinggevende inschatting kunnen we maken op basis van de 280 m2 nuttige vloeroppervlakte x 1500 euro is 420.000 euro renovatiekost. Er zal wel een lift moeten aangebouwd worden en ook de inrichting en de buitenaanleg moeten in rekenschap gebracht worden. Zo zou de projectinvestering kunnen uitkomen in een kostenvork van 600.000 – 700.000 euro. Uiteraard is een professionele raming door een architect noodzakelijk. Verder moet niet enkel de investeringskost verrekend worden, maar ook de exploitatie. Als de

horecaexploitatie uitgegeven wordt, en geen personeelskost ten laste van de gemeente valt, dan valt dat nog mee.

De baten zijn oneindig veel groter.
Ten eerste blijft het gebouw niet troosteloos en onbenut verder verkrotten. Op (korte?) termijn kan dit zelfs gevaar opleveren. We zien dat de dakgoot sterk doorgerot is en mogelijk kan afbreken.
Maar bovenal creëert dit project nieuwe unieke ontmoetingsmogelijkheden met den lage drempel naar cultuurparticipatie.
Ten slotte is het project een kans om verschillende stakeholders aan het werk te zetten om gezamenlijk tot iets moois voor Kontich te komen. Een buitenkans voor de sociale cohesie in Kontich.

6. Financiering

Naar onze overtuiging moet de gemeente dit geheel vlot kunnen financiering. We weten dat het budget nu reeds een overschot noteert van meer dan 1.000.000 euro tegen 2025. We weten uit ervaring dat dit budget erg voorzichtig wordt opgesteld en dat er jaarlijks overschotten worden vastgesteld bij het opmaken van de rekening We vermoeden dan ook dat onze gemeente het grootste deel van het investeringsproject al zou kunnen financieren met de overschotten van één of enkele budgetjaren.

7. Zelfstandige structuur versus rol van de overheid

De piste om heel het project te externaliseren is mogelijk, maar volgens ons niet de beste keuze. We verwijzen naar de lopende gebruiksovereenkomst met de basketvereniging die voor de gemeente ongunstig is en nu ook voor de club weinig meerwaarde biedt.
Het is onze overtuiging dat de lokale overheid dit project zelf in handen moet houden om ook korte lijnen te onderhouden met de stakeholders die het samen vorm zouden geven.
Een overzicht van de mogelijkheden tot verzelfstandiging, lees je via deze link.

8. Conclusie (samenvatting)

De Ploeg heeft alles om een unieke ontmoetingsplaats te worden in het hartje van Kontich. Het gerenoveerde pand zal samen met het vernieuwde plein een grote meerwaarde zijn voor de kern van onze gemeente, waar zovele Kontichnaars genot van zullen hebben. Drie functies kunnen in de site gecombineerd worden: een horecafunctie gelinkt met de bibliotheek, een grote culturele ruimte op de verdieping voor repetities, filmvoorstellingen en exposities, en een groene buitenruimte. Dit alles biedt een uitzonderlijke meerwaarde waartegenover een ruw geraamde investering

staat van 600.000 à 700.000 euro en een exploitatiekost die beperkt kan worden als de horecaexploitatie uitbesteed wordt. Een verzelfstandigde structuur is mogelijk, maar niet noodzakelijk.

Namens Dorpslijst Sander

Joost Fillet
Fractieleider Dorpslijst Sander
0499 54 04 96 - joost.fillet@telenet.be