

# SBM0587 - BP - Sint-Antoniusskaai - Molenaarsstraat

18-4-2023 11:00 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0587 - BP –Sint-Antoniusskaai Molenaarsstraat

Coussée Goris Huyghe Architecten

CB Invest

Sint-Antoniusskaai - Molenaarsstraat, 9000, gent



## SITUERING

De projectsite is gelegen in de binnenstad, in de wijk Patershol. De site bestaat uit een reeks historische panden en oude pakhuizen met kleine korrel met erfgoedwaardering, ingeklemd in de scherpe hoek tussen de Sint-Antoniusskaai en de Molenaarsstraat. Het maakt deel uit van een groot bouwblok, dat in tegenstelling tot de site zelf een relatief open pit heeft. De gebouwen in de omgeving variëren van één tot vier bouwlagen. Het project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester.

## CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalig project door verbinding van aantal erfgoedpanden
- > CONTEXT: erfgoedwaarde en beeldbepalend karakter Patershol

---

ADVIES

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een duidelijke toelichting gegeven. Er is bijzonder veel waardering naar de opdrachtgever toe dat het project in eigendom wordt gehouden. Er is appreciatie voor de gevoeligheid van het voorstel, het is een bijzondere plek in de stad. Het uitgangspunt voor behoud en renovatie is erg bijzonder, maar ook het programma, waarbij lichte ambacht in het project wordt gebracht.

Voor de Kamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Gevels nieuwe volumes

Voor de Kamer is nog onduidelijk welke taal de nieuwe volumes moeten spreken, deze kunnen op verschillende manieren hetzelfde register aanspreken. Voor de Kamer mogen de volumes van lichte architecturale verschillende worden voorzien, als dialecten van elkaar. Er moet wél een gemeenschappelijke taal worden gevonden, en niet zomaar worden overgenomen van de burens.

Aan zijde Sint-Antoniusskaai zoekt het volume sterk verwantschap bij het aanpalende volume door de horizontale geleding, en is daardoor vrij generiek. De Kamer is van mening dat het volume daar meer een eigen uitdrukking mag hebben, meer uitgesproken. Het volume probeert zich te braaf in te voegen. De Kamer adviseert de gevel aan Sint-Antoniusskaai meer gesloten te maken, met meer terrassen achter de gevel. Het pand moet op de bouwlijn komen en aansluiten op de gevel. Het zicht van de buur is niet zomaar verworven.

2. Plaatsing fietsenstalling

De Kamer ondersteunt dat geen autoparkeerplaatsen in het project komen, maar daarom moet wel ten volle worden ingezet op fietsparkeren. Het wonen en werken in de stad zal fietsen genereren. In de binnenstad dient de fietsinfrastructuur van hoge kwaliteit te zijn, het gebruik van de fiets moet op bijzondere wijze worden gefaciliteerd. Een volledig ondergrondse fietsenkelder zal leiden tot wildstalling van fietsen op de mooie binnentuin.

De Kamer benadrukt de uitdrukkelijke voorkeur voor een fietsenstalling op de begane grond. Ze suggereert in het nieuwe pakhuis een compactere kelder met lift, en ruimte voor fietsen op het gelijkvloers. Hoewel ze beseft dat dit een vermindering van de hoeveelheid verkoopbare ruimte betekent, betwijfelt ze of een kelder graven in archeologische zone financieel voordeliger zal zijn. Er zit overmaat in de ruimte van het centraal pakhuis. Daarnaast kan mogelijks nog worden gedifferentieerd, dagdagelijkse fietsen worden best op het gelijkvloers gestald en de weekend/duurdere fietsen kunnen in een ondergrondse ruimte worden gestald.

Bewoners zullen overtuigd fiets-eigenaars zijn, dat vraagt een bijzondere fietsenstalling. Met de nodige fijngevoeligheid kan deze op een kwalitatieve manier in de binnentuin verwerkt worden. Deze plekken kunnen tevens ontmoetingsplekken zijn, waarmee ze binnen het streven van een kwalitatieve binnentuin passen.

3. Nieuw volume binnenplaats

Het nieuwe volume tussen de twee pakhuizen mag volgens de Kwaliteitskamer stoutmoediger ontworpen worden volgens de Kamer. Voor de Kamer kan dat een kloek gebouw zijn, ze is niet

overtuigd van de kroonlijst onder de bestaande panden, of het platte dak. De Kamer pleit niet per se voor hoger, maar meer aanwezigheid tussen de andere pakhuizen. Het zou een hedendaagse interpretatie op een pakhuis kunnen zijn, en daarbij dus een minder ondergeschikte rol spelen in het architecturaal ensemble van de binnentuin. Dienst Stedenbouw verduidelijkt dat de volumetrie het gevolg is van een proces. Voor de Kamer voelt het ook zo aan, ze vraagt hier verder over na te denken. Het is niet de bedoeling om meer bvo te maken, maar om de fiets niet ondergronds te integreren en typologisch meer pakhuis te maken.

#### 4. Het grote pakhuis

Voor de site was een grondig vooronderzoek, de waardes die daaruit voortkwamen blijven gehonoreerd. De voorgestelde ingrepen zijn volgens de Kamer passend voor het wonen, ze volgt ook globaal de nieuwe ingrepen. Het is positief dat wordt aangebouwd om het pakhuis een bestemming te geven. Hoe de oude structuur wordt aangepast aan het nieuwe is nog niet helemaal helder en vraagt nog verder onderzoek. Voor de Kamer moet ten slotte helder zijn dat nieuwe ingrepen duidelijk afleesbaar zijn ten aanzien van de originele.

De Kamer vraagt daarnaast nog voldoende aandacht voor akoestiek, dat is niet evident met oude structuren.

#### 5. Aanplanting groen binnentuin

Hoewel de Kamer zich bewust is van de moeilijkheden in verband met leidingen en brandweewegen, raadt ze een meer centrale plaatsing van de bomen in de binnentuin aan. Er moeten garanties worden ingebouwd voor ondergrondse vrij ruimte, en dus voor potentieel voor echt groen. De Kamer verwijst naar lichte houtsoorten om de transparantie te garanderen.

### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek.

De Kamer adviseert updates af te stemmen met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

Het advies van de Kwaliteitskamer is complementair aan dat van de andere adviserende instanties, afstemming van een bijgestuurd voorstel met de betrokken diensten is aangewezen.