

SBM0487_Gandastraat Spaanskasteelplein

Advies Stadsbouwmeester BOUWHOOGTE

30 augustus 2022

ENTITEIT **Team Stadsbouwmeester**

CONTACTPERSOON Peter Vanden Abeele – Annelies Neyens

BOUWHOOGTE

De projectsite is gelegen in de Machariuswijk, en vormt de helft van een klein bouwblokje dat de hoek vormt tussen het Gandastraat, de Kapelaanstraat en het Spaanskasteelplein. Daarmee ligt dit bouwblok op de rand van de wijk aan een park. Op vandaag is het perceel integraal bebouwd. Het project gaat uit van een centrale ontpitting met errond volumes voor wonen. Het project werd afgelopen jaar vanaf beginfase gevolgd, de eerste gesprekken met de Kwaliteitskamer dateren van 09/09/2021, met een vervolgspraak op 24/02/2022. Nadien werd Team Stadsbouwmeester betrokken in verdere verfijning van het project via updates per email. Team Stadsbouwmeester wil de intenties die doorheen de begeleiding werden besproken en afgedwongen bij de bouwheer mee ondersteunen: Een afwerking van het bouwblok met een basisvolume van 4 bouwlagen en een volledige ontpitte en vergroende kern die zich secuur inpast in de omgeving. Dat impliceert vier bouwlagen aan de zijde Gandastraat - weliswaar met terugtrekking van de achterbouwlijn van de vierde verdieping naar het binnegebied toe, een beperkte terugtrekking aan de zijde kapelaanstraat en een beperkte afbouw naar de burens aan het Spaanskasteelplein.

A. Stand van zaken - probleemstelling

Voor de zomer was nog geen consensus over de aansluitingen op de belendende panden en opbouw/gevelarchitectuur. Daarom werd door Dienst Stedenbouw gevraagd de gevelopbouw met varianten te verbeelden. Door de ontwerper werden drie architecturale varianten voorgesteld voor de gevelopbouw aan de Gandastraat:

- scenario 1: zoals voorgesteld op de Kwaliteitskamer, met een doorlopende vierde bouwlaag en lokale aansluiting met de burens
- scenario 2: aangepaste gevel met deels teruggetrokken 4^{de} bouwlaag (teruggetrokken volume links en rechts van de toegang tot de meergezinswoning)
- scenario 3: teruggetrokken 4^{de} bouwlaag over een grote lengte van de Gandastraat en hoekaccent thv de Kapelaanstraat.

Beoordeling door Team Stadsbouwmeester / Kwaliteitskamer:

- Scenario 1 geniet de voorkeur.
- Scenario 2 is aanvaardbaar, maar wel zonder bijkomende randvoorwaarden op het vlak van volume, terugspringen ed. Omwille van de beperkte bouwdiepte (10m), en het reeds teruggetrokken karakter ook aan de zijde van het binnengebied, is de terugsprong van de 4^{de} bouwlaag kleiner dan 3m. Omwille van de specifieke context met het tegenoverliggende Coyendanspark en de reeds voorkomende, beperkte terugsprongen van de hoogste bouwlaag bij het naastliggende buurgebouw (links in de Gandastraat) lijkt ons dit verdedigbaar.

- Scenario 3 en/of bijkomende randvoorwaarden halen de beoogde doelstellingen van het project onderuit.

Discussiepunt en consequenties:

Dienst Stedenbouw vraagt bij scenario 2 bijkomend een terugtrekking onder 45° van de bovenste bouwlaag aan zowel de voorzijde als achterzijde, én de terrassen van deze laag moeten zich binnen de rooilijn bevinden. Voor Team Stadsbouwmeester is scenario 2 is reeds een compromis, en dit heeft als gevolg dat het plan van de bovenste bouwlaag aan achterzijde niet volledig teruggetrokken onder 45° wordt gerealiseerd. De bijkomende randvoorwaarden halen de logica van het project onderuit:

- De bouwdiepte voor de verdiepingen werd vastgelegd op 10m. Dit is logisch want zorgt voor voldoende ontpitting en goede aansluiting op de buur die een vergelijkbare bouwdiepte heeft.
- Terugtrekken onder 45° zowel ten opzichte van de voor- als achtergevel, rekening houdend met de courante bouwhoogte en de dakopstanden (3,5m), laat nog ruimte voor het bouwen van een ruimte van 3m bruto buitenafmeting in deze teruggetrokken laag. Dat impliceert een bouwlaag van 2,6m of minder netto binnenin, waardoor het ruimtelijk en economisch onhaalbaar wordt om hier nog een woonentiteit in te integreren. De advisering impliceert daarom de facto een opbouw van 3 bouwlagen zonder teruggetrokken laag, waardoor het project het laagste project van de omgeving wordt.
- Daarnaast wordt ook gevraagd om in de mix in het programma een aantal grondgebonden entiteiten te voorzien, wat op basis van de advisering in de Kwaliteitskamer heeft geresulteerd in 4 duplexwoningen in de plint aan zijde Gandastraat. De advisering van Dienst Stedenbouw heeft als gevolg dat in een gebouw van slechts 3 bouwlagen liften moeten voorzien worden voor slechts 1 bouwlaag, wat economisch niet haalbaar is. Door de advisering zullen de duplexwoningen moeten wegvallen, tégen de doelstelling van het aanbieden van gezinsvriendelijke entiteiten in de ontwikkeling.

Conclusie:

Het woonprogramma komt door de bijkomende randvoorwaarden onder druk door de onmogelijkheid goede woonentiteiten te voorzien en dit op een locatie waar dit vanuit alle beleidskaders aangemoedigd en juridisch toegelaten wordt.

B. Bouwhoogte - 4 bouwlagen

Team Stadsbouwmeester is van mening dat een opbouw met vier bouwlagen verantwoord is, met daarbij twee uitzonderingen: in de Kapelaanstraat wordt beperkt teruggeweken onder 60°, dat werd steeds aanvaard. Daarnaast was voor Dienst Stedenbouw ook een accent tot 4 bouwlagen mogelijk. Wat een vreemde redenering is aangezien de Kapelaanstraat smaller is als de beschikbare ruimte aan het Coyendanspark.

Team Stadsbouwmeester is van mening dat aansluiten op het gabariet van de aanpalenden met vier bouwlagen mogelijk is. Vanuit:

a) Verdichten in de stad

Vanuit de bestaande stedelijke kaders én vanuit de ruimtelijke verantwoording pleit Team Stadsbouwmeester voor voldoende verdichten. Dat is de enige manier om voldoende ruimte in onze stad vrij te houden.

De basisschaal van 3 bouwlagen is daarom niet per definitie op elk perceel de juiste keuze. We moeten op de juiste plekken ook echt durven kiezen voor slimme verdichting.

b) Ruimte Voor Gent

Conform Ruimte Voor Gent moeten we verdichten en verluchten door de schaarse ruimte optimaal te gebruiken, op zo'n manier dat dit tegelijk de leefkwaliteit versterkt. Intentie is om slim te

verdichten: vooral in de nabijheid van voorzieningen, van stedelijke groen-blauwe ruimtes en nabij de knooppunten in het openbaarvervoer- en fietsnetwerk.

Door te stapelen kan de ruimte op verschillende manieren efficiënter gebruikt worden: door hoger te bouwen en door op te toppen. Mogelijkheden om aan bestaande gebouwen een of meer bouwlagen toe te voegen moet ter hoogte van grotere ruimtes (bredere steenwegen, corridors van openbaar vervoer, parken,..) voldoende worden benut. Hoger bouwen dient te worden gezien als ruimtewinst: door het opeenstapelen van lagen wordt immers minder oppervlak in beslag genomen. Vanuit RvG:

- Drie bouwlagen geldt als de **basisschaal** in deze stad,
- Een iets hogere bouwhoogte, vier bouwlagen in de basisschaal is toegestaan indien een volume **aan een grotere open** ruimte staat. Een opbouw met vier bouwlagen is op deze locatie te verantwoorden, aangezien twee zijden van het project grenzen aan een grote publieke ruimte (Coyendanspark en Spaans Kasteelplein). Het onderzoek naar de Groenklimateassen bestendigt het open groene karakter van deze ruimte en stelt voor deze in de toekomst uit te breiden. Het Coyendanspark zal de connectie maken tussen GK1&2 met GK3 en een nieuw buurtpark zoals voorzien in het RUP dampoort. Op termijn onstaat dan een grote aaneengesloten parkruimte op basis van het bestaande park. Een omgeving die absoluut een volume met 4 bouwlagen motiveert.
- In **stadsregionale knooppunten** geldt de stedelijk schaal met een bouwhoogte van 5 tot 6 bouwlagen en hoger. De omgeving van het Dampoortstation is geselecteerd als stedelijke knoop. De site bevindt zich in dit knooppunt (300 m tov stationsingang). Bouwhoogtes hoger dan 4 lagen zijn ruimtelijk evenwel niet wenselijk (zie context) maar dat is ruimtelijk hier niet wenselijk. Het achterliggende principe van verdichting in deze stationsomgeving geldt wel.

Een opbouw met vier bouwlagen is daarom verdedigbaar vanuit Ruimte Voor Gent, mits secure aansluiting op de aanpalende panden.

c) Omgeving

- **Wijk:** Het stedelijk weefsel en de bebouwingsfiguur van dit deel van de Machariuswijk kent een heel duidelijke opbouw en historische achtergrond. De historische figuur van het "Spaans kasteel" is vandaag goed leesbaar in zowel de aanwezige relict en monumenten als in het bouwblokkenpatroon dat een figuur van een vierkant wijfweefsel in de stad plaatst. Dit bebouwingsfragment wordt aan alle zijden omgeven door bredere publieke ruimte (Portus Ganda, verbindingskanaal, stadsring, Coyendanspark). De rand van dit weefsel is dus gericht op deze groenblauwe open ruimtes en hier zijn vier bouwlagen maatgevend. Aan zijde Voorhoutkaai en Schoolkaai worden de gebouwen op vier bouwlagen gelegd, de werkelijke harmonie is bijgevolg de hele rand op vier bouwlagen of 12m te leggen gezien de rand van de wijk aan alle zijden grenst aan een grotere open ruimte waar vier bouwlagen te verantwoorden is. Diverse recente bouwprojecten (vergund of lopende) gaan hier ook van uit. Het lijkt daarom logisch dit ook voor dit perceel op te nemen.
- **Straat:** Ook als we meer inzoomen op de zuidelijke rand, blijft een bouwhoogte van vier lagen contextueel gepast: de Gandastraat wordt vanaf zijde station Dampoort opgebouwd met vier bouwlagen of een equivalent in kroonlijsthoogte (oudere statige panden (met half verzonken kelder – hoger gelijkvloers en twee hogere verdiepen met hellend dak – recentere projecten met vier bouwlagen). De overzijde van de projectsite met 'De Buffel' heeft een lagere kroonlijst en vormt een unicum omwille van het zeer ondiepe bouwblokje. Palend aan de projectsite bevindt zich een hoek opgebouwd met 3 bouwlagen en teruggetrokken vierde, waar bij vervangbouw zou kunnen worden uitgegaan van 4 bouwlagen, net als op de hoek met Spaanskasteelplein.
- **Overzijde:** Aan overzijde van het Coyendanspark staan twee grotere solaire volumes opgebouwd met 5 bouwlagen en teruggetrokken 6^e verdieping, die het park mee begrenzen.

- **Uitzondering:** In de wijk is het Sint-Baafsdorp een zeer expliciete uitzondering. Bovendien is de toekomst van het Sint-Baafsdorp onduidelijk, in het onderzoek van de Groenklimaatas wordt een vergroting van de groene ruimte gezocht als schakel tussen de groenklimaatas en het Dampoortstation. Er wordt een grotere parkfiguur beoogd met gebouwen die de rand maken. Daardoor zou het Sint-Baafsdorp in de toekomst deels verdwijnen. De rand van het vergrote park wordt dan logisch op vier bouwlagen gelegd.
- **Terugwijken:** Het begrip “terugwijken(de bouwlaag)” is een algemeen stedenbouwkundig principe bedoeld om de straatruimte of tuinzone niet te belasten met de impact van een bouwproject (bijvoorbeeld door schaduwwerking). De locatie van de terugwijking moet vanuit deze insteek bekeken te worden: welke impact veroorzaakt het gebouwde volume? Op deze locatie zal een bebouwd volume wel een impact hebben op het binnengebied en niet op de Gandastraat (deze ligt in het zuiden van het volume en betreft een brede open ruimte). Voor dit project lijkt het evident de vierde laag wel terug te trekken aan de achterzijde, maar niet aan de voorzijde. Door aan de achterzijde terug te trekken vergoot de lichttoetreding in het binnengebied en ook ten aanzien van de aanpalende burens zijde Spaanskasteelplein. In de Kapelaanstraat is het logisch ook beperkt terug te wijken, dit is ook voorzien in het project.
- **Aansluiten:** het project dient ook op een kwalitatieve manier aan te sluiten op de aanpalende percelen in de Gandastraat en Spaanskasteelplein. Het aanpalend perceel in de Gandastraat is drie bouwlagen met een vierde teruggetrokken bouwlaag. Hier op aansluiten kan gerust met vier volwaardige lagen. Een ‘wachtgevel’ van 3,5m bij 3,5m vormt geen enkel probleem in het straatbeeld indien dit goed is afgewerkt. Het aanpalend perceel aan het Spaanskasteelplein is 2 bouwlagen hoog met een zadeldak. Hier moet op een goede manier aangesloten worden.

Een opbouw met vier bouwlagen is daarom verdedigbaar vanuit de context, mits beperkte terugtrekking ten opzichte van het binnengebied en de Kapelaanstraat.

d) BPA

Voor het perceel is het BPA binnenstad – deel Sint-Macharius, zone A1 van toepassing: zone voor woningen, klasse 1 voor tuinstrook en binnenkernen. Volgens het BPA dienen de hoogte en diepte in harmonie te worden opgebouwd met het straatbeeld, en meer bepaald met die huizen welke inzake harmonische samenhang gezamenlijk het meest kenmerkend voor de betreffende straat genoemd worden, die met andere woorden de kwaliteit van de straatwand bepalen. De referentiehoogte bepaalt het gewenste gabariet, uitgedrukt in equivalent aantal nieuwbouwlagen, waar maximaal één bouwlaag (in min of in meer) van afgeweken mag worden voor zover de harmonieregel dit toelaat. Gebouwen die de overgang vormen tussen twee verschillende referentiehoogten (hoekgebouwen) moeten deze overgang op een architecturaal verantwoorde wijze verwezenlijken. Ook vanuit het BPA is vier bouwlagen te verantwoorden, gezien de Gandastraat wordt opgebouwd met vier bouwlagen vanaf Dampoortstation, én vanuit de harmonieregel van de begrenzing van de wijk.

Een opbouw met vier bouwlagen is daarom vanuit het legaliteitsprincipe verdedigbaar en juridisch motiveerbaar.

e) Proces

Het project werd van bij aanvang opgebouwd met vier bouwlagen. Stapsgewijs werd het project opgebouwd, maar er worden telkens nieuwe randvoorwaarden (bijkomend terugtrekken aan achterzijde bovenste bouwlaag / terrassen vlak leggen op rooilijn) aan ontwerper en ontwikkelaar opgelegd. Het toevoegen van randvoorwaarden maakt het een erg moeilijk en onduidelijk proces. Dat de bovenste bouwlaag onder 45° moest worden teruggetrokken had van bij aanvang duidelijk moeten worden gesteld, aangezien deze terugtrekking onder een bouwdiepte van 10m impliceert dat er geen vierde bouwlaag mogelijk is.

Conclusie:

Voor Team Stadsbouwmeester wordt geen precedent gecreëerd met een opbouw onder vier bouwlagen en milde terugtrekking, omwille van de ambities voor verdichting bepaald Ruimte Voor Gent, de harmonie vanuit de opbouw van de wijk zelf en de mogelijkheden vanuit het BPA. Het voorstel gaat uit van ontpitting van een op vandaag integraal bebouwd perceel en komt tegemoet aan het idee van een lokale verdichting op schaal van de wijk, met inbouw van gezinsvriendelijke duplexunits in de plint van het gebouw, en een zeer kwalitatieve architectuur die ondersteund moet worden. Het is niet aanvaardbaar in deze fase van het proces nog randvoorwaarden toe te voegen die van bij aanvang hadden moeten worden meegegeven aan ontwerper en ontwikkelaar. Vanuit de ruimtelijke en architecturale kwaliteit pleit Team Stadsbouwmeester voor een opbouw met vier bouwlagen zoals voorgesteld in scenario 1 of 2.