

Voorliggende aanvraag OMV\_2023158284, betreft het realiseren van een nieuwbouwproject bestaande uit 25 woonentiteiten met een ondergrondse parking, door Urbanlink bvba, gelegen te Gandastraat 7, 9, 11, 13, 17, Kapelaanstraat 1 en 2, 9000 Gent.

Het project kent een lange historiek en leidde eerder tot de vergunningsaanvraag OMV\_2022167011, waarbij Team Stadsbouwmeester een gunstig advies verleende, maar dat finaal werd geweigerd bij de Deputatie.

De nieuwe aanvraag heeft geen impact op het advies Stadsbouwmeester, daarom wordt het eerder gegeven advies herhaald:

*Dit project werd voorbesproken met Team Stadsbouwmeester en twee maal voorgelegd aan de Kwaliteitskamer ter advisering, op 09/09/2021 en 24/02/2022.*

*Nadien gebeurde verdere afstemming via email en bilateraal met Dienst Stedenbouw.*

*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 3-4 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 terugtrekking aan de zijde Kapelaanstraat en een afbouw naar de burelen aan het Spaanskasteelplein.*

*Discussiepunt in het traject:*

*Dienst Stedenbouw vroeg 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 het voorliggend plan 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 zouden 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 en aangepaste aansluiting op de burens 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 ontstaat 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). 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 relictten en monumenten als in het bouwblokkenpatroon dat een figuur van een vierkant wijkweefsel 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 6e verdieping, die het park mee begrenzen.*

*Conclusie:*

*Team Stadsbouwmeester waardeert sterk de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.*

*Volumetrisch wordt een project op doordachte wijze ingeplant op een vandaag integraal verharde en bebouwde site. Het volume komt tegemoet aan het idee van een lokale verdichting op schaal van de wijk. De volumetrie voorziet een afbouw van het bouwblok rondom een collectieve stadstuin. Het volume gaat uit van drie a vier bouwlagen. Ter hoogte van de burens wordt zeer secuur aangesloten op de aanpalende kroonlijsten met teruggetrokken vierde bouwlaag. De hoek met de Kapelaanstraat richt zich vol op vier bouwlagen, en met licht verhoogde plint ten voordele van de privacy van de bewoners op het gelijkvloers. Planmatig richten de leefruimtes van de verschillende entiteiten zich naar de schil en de publieke ruimte met Coyendanspark en Spaanskasteelplein om overbelasting op de binnentuin en inkijk bij de burens te vermijden, op deze wijze kan de rust in het bouwblokje worden gewaarborgd.*

*Architecturaal wordt het geheel zeer verzorgd en gedetailleerd voorgesteld. De verschillende adressen zijn duidelijk afleesbaar, de duplexunit in de plint hebben eigen adres en de collectieve adressen laten zich lezen via de doorsteken, die een doorkijk bieden naar de stadstuin. Het gebouw wordt opgebouwd met pastelgroene baksteen, bronskleurige metalen balustrades en vergrijsd houten schrijnwerk. Het geheel is helder afleesbaar in zijn opbouw, voorzien van gepaste, royale, verzorgde en contextueel opgebouwde detaillering. De verfijnde aandacht voor detaillering is een voorbeeld voor wat architectuurkwaliteit voor een woonproject in deze stad kan zijn.*

*Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer en werd nadien bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere ruimtelijke, architecturale of esthetische opmerkingen meer op voorliggend voorstel, en adviseert daarom gunstig.*

*De adviezen van de Kwaliteitskamer zijn bijgevoegd als bijlage. Alsook het advies Team Stadsbouwmeester met betrekking tot de volumetrische opbouw.*