

## SBM0487 – Gandastraat Spaanskasteelplein woonontwikkeling

9-9-2021 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT

CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM

SBM0487 - Gandastraat\_Spaanskasteelplein\_woonontwikkeling

ONTWERPER

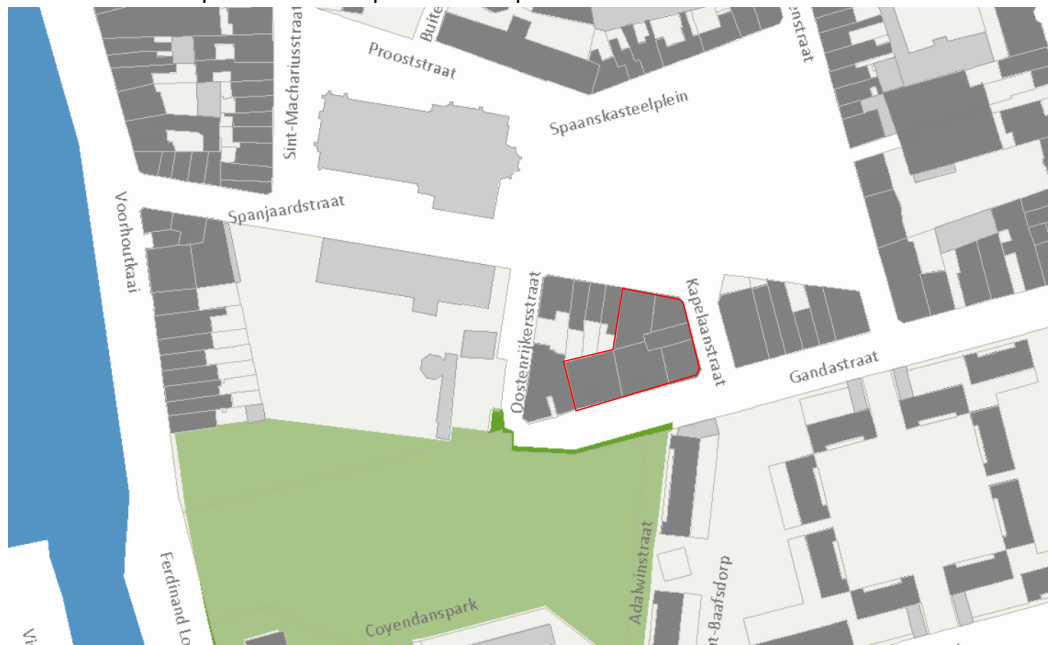
360 Architecten

OPDRACHTGEVER

Urbanlink Group

LIGGING

Gandastraat – Kapelaanstraat - Spaanskasteelplein



SITUERING

De projectsite is gelegen in het historisch hart, in Portus Ganda. Het project omvat de helft van een klein bouwblokje. Het voorgestel gaat uit van sloop van de bestaande bebouwing. Het hart wordt ontpit, en er wordt een meergezinswoning voorzien. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en Team Stadsbouwmeester.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: > 15 entiteiten
- > CONTEXT: ontwikkeling van helft van bouwblokje aan Portus Ganda

ADVIES

Het project wordt voor de Kwaliteitskamer met zorg ontworpen en gepresenteerd. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Binnenkant bouwblok

In de presentatie wordt de volumetrie opgebouwd vanuit de buitenkant van het bouwblok in de relatie tot de omgeving. Dat is een legitieme strategie voor het maken van een front en hoe aan te sluiten op de belendende panden.

Echter de Kwaliteitskamer mist dezelfde gevoeligheid voor de opbouw aan binnenzijde van het bouwblokje. De hele zuidelijke zonnkant van het bouwblok wordt dikker en hoger, de impact hiervan is nog niet in beeld gebracht, met bijvoorbeeld een schaduwstudie. De Kamer schrikt dat de achtergevellijn recht is op vier bouwlagen.

De Kamer adviseert om de gevoelige aanpak van de buitenzijde ook aan binnenzijde toe te passen. Het precies opbouwen van de volumetrie, zoals de bovenste bouwlaag, kan van veel betekenis zijn voor de kwaliteit van de binnenkant. Accenten naar de rooilijn verschuiven kunnen de impact op de binnenzijde verkleinen.

2. Bouwhoogte

Drie bouwlagen geldt de basisschaal in deze stad, en daar worden afwijkingen op toegestaan indien een volume aan bijvoorbeeld een grotere open ruimte staat. Het lijkt evident de teruggetrokken vierde laag meer naar voor te schuiven in plaats van naar binnen, omwille van de impact op de binnenruimte en ook gezien de grote open parkruimte. Dienst Stedenbouw vraagt de schaduwstudie toe te voegen.

3. Opbouw snede

De Kamer verwijst naar het referentieproject van Mars Architectes in Parijs, met vier bouwlagen met een teruggetrokken bovenste laag zonder voorgebouwde terrassen. In het voorstel wordt een zachte overgang met ondiepe Franse balkons voorzien, echter is dit nog niet zichtbaar op de snede. Onduidelijk is nog of deze inbegrepen zijn in het voorgestelde volume of niet. De opbouw van de terrassen vraagt verdere uitspraken.

4. Relatie wonen en tuin

Het karakter, gebruik en de toe-eigening van de tuin is nog onduidelijk, en hoe de woonunits eraan worden geschakeld. In het voorstel is de relatie met voor-of achterkant nog niet uitgewerkt. De rol van het intermediair is nog niet helder.

Er wordt vaak gesteld dat een stijfkern best een rechtstreekse toegang geeft tot de tuin. Mogelijk is dat hier niet nodig omwille van de beperkte schaal? Daarnaast is onduidelijk of er een afwisseling kan zijn met de grondgebonden units en de appartementen? Hierop kan nog worden doorgeredeneerd.

De Kamer oppert om van de binnenzijde een stille zone te maken, en het wonen aan de buitengevel te schakelen, met bijhorende terrassen.

5. Groen

In het hart van het project worden mogelijkheden gecreëerd voor eventueel groen, en de referentiebeelden zijn mooi. Begroening gaat echter gepaard met regels, zo kan een hoogstam niet zomaar voorzien worden tegen een grens. De volle grond is beperkt, en dus ook de condities voor hoog groen. De basiscondities op middellange termijn om de groene zone te creëren zijn niet evident.

Voor de Kamer moet worden gedefinieerd wat de meerwaarde is van de tuin. Aan de zuidzijde van de appartementen worden terrassen voorzien, en het gebouw is gelegen aan een park. Moet dit een tuin zijn? Of een overgangszone of hitte-eiland schaduwtuin? De Kamer blijft pleiten voor een vorm van hoogstammig groen, ze zoekt echter nog naar de groeicondities. De centrale ruimte heeft het meeste potentieel, maar daaronder wordt de ondergrondse parkeerlaag ingericht.

Mogelijks ligt in het voorstel een aanzet om erfscheidingen weg te nemen en het hele binnengebied collectief te maken. Dit vraagt een onderzoek in snede, samen met een landschapsonwerper.

#### 6. Parking

De gebruiksvriendelijkheid van de parking vraagt nog verdere studie, op bepaalde plaatsen lijkt de breedte nog niet voldoende groot. De Kwaliteitskamer adviseert dit af te stemmen met het Mobiliteitsbedrijf.

#### 7. Gevelopbouw verschillende kanten

Het gevelfront naar de Gandastraat en Spaans Kasteelplein gaat uit van een bepaalde rust, echter ontstaat veel aan zijde Kapelaanstraat. De Kamer vraagt dit in perspectief verder te onderzoeken.

De aansluiting op de buur die de omgekeerde beweging heeft is nog niet helder, wat een eigen vraagstuk introduceert. Daar moet op worden gewerkt en gezocht. Ook vanuit de schaduwstudie kan onderzocht worden welke gevel aan binnenzijde kan.

#### 8. Levendigheid plint

De duplex units kunnen voor meer levendigheid zorgen in de plint aan straatzijde, er kan in dergelijke typologie worden vermeden dat slaapkamers aan de straat moeten worden geschakeld door ze op de verdiepingen in te richten.

#### 9. Architectuuropbouw

De architecturale uitwerking van het project zal erg belangrijk zijn. Er is appreciatie vanuit de Kamer voor de aandacht voor het kleiner maken van het volume door de geleiding. Er wordt met brede terrassen gewerkt, en daarbij horen balustrades en andere elementen. De Kamer vraagt te waken over het geheel, de geleiding en allerhande amendementen aan de totale vorm kunnen het volume accidenteren. Het blijft een meergezinswoningenproject, in uitwerking moet de balans bewaard blijven. De Kamer wil hier verder op ingaan tijdens een vervolgsessie.

#### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer vraagt een herwerking volgens bovenstaande punten. Voor de Kamer zitten veel kwaliteiten in het voorstel, echter is het van buiten naar binnen beredeneerd. De Kamer vraagt nu de omgekeerde redenering te maken. Daarnaast vraagt ze het opzet van de tuin en vergroening, de woontypes, de parking,.. verder te onderzoeken.

Dienst Stedenbouw wijst erop dat de toetsing aan het Algemeen Bouwreglement nog moet gebeuren, deze informatie zal per email worden aangevuld.

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.

STADSBOUWM <sup>™</sup> <sup>™</sup> ST <sup>™</sup> R  
GENT

