

SBM0487 - Gandastraat_Spaanskasteelplein_ woonontwikkeling

24-2-2022 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM SBM0487 - Gandastraat_Spaanskasteelplein_ woonontwikkeling
ONTWERPER 360 Architecten
OPDRACHTGEVER Urbanlink Group
LIGGING



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, en werd eerder voorgelegd aan de Kamer ter advisering op 09/09/2021 met het advies het bouwblok van binnenuit mee te bestuderen, daarnaast vroeg ze het opzet van de tuin en vergroening, de woontypes, de parking,.. verder te onderzoeken.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

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

ADVIES

De Kamer ziet veel detail en kwaliteit in het voorstel op verschillende niveaus. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Binnenzijde van het bouwblok

Het terrein is vandaag 100% bebouwd, het is positief dat een volumetrie wordt voorgesteld waarbij wordt onthard en ontpit. Qua planorganisatie is het voorstel zeer gunstig voor wat betreft het binnengebied, de leefruimtes worden naar de buitenzijde van het volume toe geschoven, inclusief de terrassen. Er wordt bijkomend mooi ingezet op de beleving van het binnengebied.

De Kamer haalde tijdens een vorige sessie aan meer massa aan de buitenkant van het bouwblok mogelijk te zien om centraal aan zijde binnengebied meer lucht te kunnen vinden. Voornamelijk de volumetrisch stedenbouwkundig heeft de Kamer moeite met inschatten wat de impact is op de rest van het bouwblok dat niet mee op de tekeningen staat. De vier bouwlagen zijn zeer hard voelbaar aan de binnenzijde, dit blijft voor de Kamer een bezorgdheid. Ze had meer verwacht van de impact van de terugtrekking van de bovenste bouwlaag op het binnengebied.

De nabijheid van de gevel ten opzichte van gevel zal allicht confronterend zijn, visueel zal het project een grote impact hebben op het binnengebied waar toevallig nog enkele huisjes zijn. Vanuit het standpunt op p.33 in de presentatie zullen alle bewoners van het bouwblok het idee hebben dat ze in dit project wonen. De Kwaliteitskamer vraagt de bestaande toestand mee te verbeelden vanuit ditzelfde standpunt, en in beeld te brengen hoe de volumes vorm krijgen en tot tegen de grenzen zullen aansluiten, dat zal mee de vergunning bepalen.

2. Bouwlagen

Dienst Stedenbouw had meer rust gevraagd, en op basis van de volumetrie te werken met hoogte-accenten, het volume voelde nog teveel aan als vier bouwlagen.

De Kwaliteitskamer kan zich vinden in veel van de gemaakte ontwerpkeuzes, ze ziet geen probleem in een opbouw met vier bouwlagen. Conform Ruimte Voor Gent is dat mogelijk, aangezien twee zijden van het project grenzen aan een grote publieke ruimte (Coyendanspark en Spaans Kasteelplein). Het idee van terugwijken is bedoeld om de straatruimte niet te belasten, maar hier is meer ruimte als louter een straat. Een opbouw met vier bouwlagen is daarom voor de Kwaliteitskamer verdedigbaar, mits secure aansluiting op de aanpalende panden.

Voor de Kamer wordt geen precedent gecreëerd, omwille van Ruimte Voor Gent, de luchtigheid en de architectuur. De Buffel heeft een lagere kroonlijst, echter de andere bouwblokken hebben een hogere kroonlijst. Onduidelijk is wat de toekomst van het Sint-Baafsdorp zal zijn, de parkruimte zal in de toekomst kunnen doorlopen en kleinschaliger gebouwen zullen mogelijks verdwijnen. Vier bouwlagen lijken daarom niet exceptioneel. Op p. 25 wordt met drie bouwlagen en beperkte terugsprong aangesloten op de burens, op basis van de volumetrie en de architectuur zijn er niet veel bedenkingen, buiten een lichte vorm van versobering. Voor de Kamer zit het voorstel dicht bij het finale beeld.

3. Architecturale expressie

De Kamer is van mening dat een kwalitatief geheel wordt gepresenteerd. De Kwaliteitskamer dankt de opdrachtgever, bij dit type project met kwaliteit gevierd worden en het straatbeeld mag gezien zijn. Het project verdraagt volgens de Kamer meer aanwezigheid als een project in

de rij. Er wordt geïnvesteerd in een iets forsere maar kwalitatieve architectuur, voor het patrimonium van de toekomst mag dat gezien worden.

4. Rust en versobering

De vraag naar rust is voor de Kamer op twee manier te beantwoorden. De Kamer is niet bevreesd over de hoogte, aangezien het volume een luchtigheid bevat. De hoeken worden coherent en consequent opgebouwd, en de gevel wordt niet vlak opgetrokken, en rechts springt de gevel terug.

Het is logisch het volume in de verbindende straat terug te trekken, en de overgang van vier naar drie bouwlagen met terugwijking mee in de kroonlijst te laten volgen. Door het dakje eerder beschreven, en de rare gevelverspringing kan de opbouw nog iets glooiender bovenaan. Voor de Kamer moet niet geraakt worden aan het wegcamoufleren van de vierde laag, de omliggende ruimte toont aan dat deze laag mogelijk is.

De renderbeelden overtuigen de Kamer op dit moment nog meer als de aanzichten. De gebouwen etaleren levensvreugde, de Kwaliteitskamer vraagt daarom te zoeken naar wat rust in de hiërarchie. Voor de Kamer is dit 'kritiek op hoog niveau'.

De hoek zelf is niet geheel symmetrisch, door de rechtse terugsprong. Voor de Kamer kan de hoek mogelijks aan kwaliteit winnen door het toevoegen van een dakje en daardoor aan te sluiten op de hogere volumes. Mogelijks lost het dakje de onrust wat op.

Ook de diepte in de gevels is van belang, waar een neg zit, de dorpel een dorpel mag zijn en geen aluminium plaatje.

De Kamer adviseert de dakjes ter hoogte van de terrassen er niet uit te halen omdat de kroonlijst, die sowieso verspringt, nog veel rommeliger zal worden, ze zijn net belangrijk. De Kamer ziet voornamelijk potentieel in het zoeken van kwaliteit voor het binnengebied en de aansluitingen met de burens.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer vraagt een herwerking volgens bovenstaande punten. Voor de Kamer zitten veel kwaliteiten in het voorstel. De voornaamste bezorgdheid van de Kamer ligt nog op de impact op het binnengebied. Volumetrisch is de Kamer ervan overtuigd dat een terugwijking zich dan ook aan de binnenkant van het project moet bevinden, en niet aan de buitenzijde. De Kamer adviseert de kroonlijst te bestendigen en in de architectuur aanwezig genoeg te stellen. Het project hoeft niet opnieuw te worden voorgelegd aan de Kwaliteitskamer, ze adviseert Team Stadsbouwmeester op de hoogte te houden van verdere updates in het ontwerp.

Dienst Stedenbouw zal per email aanvullen.

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.