
De LEOPOLDSKAZERNE

BESCHRIJVING

1. INLEIDING

Als onderdeel van de concurrentiedialoog voor de herontwikkeling van de Leopoldskazerne te Gent wordt in onderstaande een beknopte beschrijving meegegeven van de site. Deze informatie laat de kandidaten toe een algemeen beeld te krijgen van de site.

De aanbestedende dienst verwijst tevens naar het in voorbereiding zijnde "RUP 127 Stedelijk Wonen – deelgebied Gent centrum" zie verder.

De in huidige beschrijving opgenomen informatie wordt louter ter indicatieve titel verstrekt aan de kandidaat-inschrijvers. De aanbestedende dienst behoudt zich het recht voor de hierin opgenomen informatie, waar nodig zou blijken, in hierop volgende opdrachtdocumenten aan te vullen en/of te wijzigen.

2. SITUERING

De Leopoldskazerne is een voormalig militair complex in hartje Gent. Het ligt in het Kunstenkwartier, tussen het Sint-Pietersplein en het station Gent Sint-Pieters. Het terrein wordt omsloten door de Kattenberg, Kunstlaan, Charles de Kerchovelaan (stadsring R40), Eekhout en Gaspar de Craeyerstraat. (Liggingplan – zie figuur 1).

Figuur 1 Liggingplan

Bron: Google

3. PROJECTAFBAKENING

De Leopoldskazerne is een groot complex met een totale oppervlakte van 2,4 ha. Het terrein beslaat met zijn vijfhoekig grondvlak een volledig bouwblok omsloten door de Kattenberg, Kunstlaan, Charles de Kerchovelaan, Eekhout en Gaspar de Crayerstraat.

Het gesloten bouwgeheel bestaat uit 4 grote bouwblokken rond een centrale open ruimte met een oppervlakte van ongeveer 0,7 ha (circa 65 m x 110 m). Een ommuring met randgebouwen vormt de grens met het openbaar domein.

De site omvat de gebouwen van de Leopoldskazerne, het binnenplein en de daarbij horende gronden. Onderstaande figuur geeft het plangebied weer.

Figuur 2 Bestaande toestand

Bron: Google

In de gebouwen van de Leopoldskazerne zijn momenteel nog enkele entiteiten gehuisvest:

- PCVO Het Perspectief (Het provinciaal centrum voor Volwassenenonderwijs Gent)
- Informatiecentrum Defensie
- HISK (Hoger Instituut voor Schone Kunsten)
- Stad Gent (depotruimte voor Design Museum)
- Sporthal van Stad Gent / Farys
- DemoCrazy.

Het PCVO en HISK blijven op de site gehuisvest, ook tijdens de uitvoering van de werken. Defensie blijft eveneens beperkt aanwezig.

4. EIGENDOM EN ZAKELIJKE RECHTEN

4.1. Grond

Het terrein meet in totaal 24 209 m²

- 16.872 m² met de gebouwblokken A, B en C, kadastrale referentie Gent, 5^e Afd, Sectie E, 745 F
- en 7.337 m² met de gebouwblokken D, E, F, G, H. Kadastrale referentie is Gent, 5^o Afd, Sectie E, 745 G

4.2. Gebouwen

De bestaande gebouwen zijn aangeduid met de letters A, B, C, D, E, F, G, I op figuur 3.

Het gesloten bouwgeheel bestaat uit 4 grote bouwblokken rond een centrale open ruimte.

Figuur 3 Plan met de gebouwnummers

- **Blok A**, het hoofdgebouw, met een hoogte van 25 meter, bevindt zich aan de noordelijke zijde langs de Gaspar de Crayerstraat, waar zich ook de (enige) hoofdtoegang tot de site bevindt. Dit gebouw gelijkvloers, 1 en 2^o verdieping is momenteel in gebruik door de diensten Defensie en werd gerenoveerd in 2004. De 3^o verdieping en de zolder staan leeg en niet onderhouden.
- **Blok B** is gelegen aan de oostelijke zijde, langs Kattenberg. De 1^o en 2^o verdieping van dit gebouw zijn momenteel in gebruik door Artevelde Hogeschool. De rest staat leeg
- **Blok C** bevindt zich hier recht tegenover aan de westelijke zijde, langs Eekhout. Dit gebouw is in gebruik voor hoofdzakelijk leslokalen door de Provincie (PCVO Het Perspectief), Wereldcentrum en Monumentenwacht. Daken en schrijnwerk van blokken B en C zijn circa 15 jaar geleden vernieuwd.
Beide bouwblokken B en C palen niet rechtstreeks aan de openbare weg, doch worden via een achterliggende rondweg gescheiden van de eigenlijke ommuring. Aan de zijde van de Kattenberg werd in de muur een afgesloten dienstnrit gecreëerd.

Zowel blok A, B en C bestaan uit 4 bouwlagen, een kelder (gedeeltelijk) en een niet geïsoleerde zolder met hellend dak. De gevels van blok A, B en C zijn over het algemeen in vrij goede staat, een zekere vervuilingsgraad is op te merken.
- **Blok D**, aan de zuidelijke zijde kent een mindere duurzame basisstructuur, met ramen in slechte toestand, enkel glas en met een dak dat aan vernieuwing toe is. Dit gebouw vereist grondige renovatie. In functie van het huidig gebruik zijn wel brandbeveiligingswerken uitgevoerd en is de verwarmingsinstallatie vernieuwd.
- **Blok G**, een hoekgebouw in natuursteen, bevindt zich op de hoek met de Kunstlaan en de Charles de Kerckhovelaan. Het is momenteel gedeeltelijk in gebruik door het HISK. Leegstaande delen verkeren in slechte toestand. De bijgebouwen kant Charles Kerckhovelaan worden gebruikt als werkplaatsen.
- **Blok F**, een hoekgebouw in baksteen. In gebruik door het HISK voor administratie, vergader- en tenstoonstellingsruimtes.

- **Blok E**, gelijkaardig hoekgebouw als blok F, echter in slechtere toestand met kleinere ruimtes. De lokalen worden gebruikt als repetitielokalen.
- **Blok I**, is een sporthal en wordt gebruikt door scholen en een basketclub. De inplanting is problematisch tov de erfgoedwaarde van het complex, in de herontwikkeling van de site wordt dit gebouw best niet behouden.
- De **centrale binnenkoer** (paradeplein) is momenteel volledig verhard en wordt gebruikt als parkeerruimte.

Er is een screening gebeurd van de bestaande toestand van de gebouwen A, B, C. Dit wordt samen met de plannen als bijlage bijgevoegd (bijlage 1 en bijlage 2).

In onderstaande tabel worden de bruto oppervlakten voor elke blok weergegeven, telkens per verdieping.

Tabel 1: oppervlakten

m ²	Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Blok E	Blok F	Blok G	Blok I	Totaal
Kelder	1 596	886	871	495	249	268	-	-	4365
Niv 00	3 172	1 774	1 778	1 905	253	259	742	1 700	11 583
Niv 01	1 788	1 808	1 788	1 878	251	248	233	-	7 994
Niv 02	1 411	1 825	1 822	1 916	269	270	228	-	7 741
Zolder	972	1 905	1 883	1 934	249	259	-	-	7 202
Totaal	8 939	8 198	8 142	8 128	1 271	1 304	1 203	1 700	38 885

5. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING

5.1. Bestemming bestaande situatie

De Leopoldskazerne (gekend onder projectgebied Gentse en Kanaalzone) is op het gewestplan (goedgekeurd op 14/09/1977) volledig ingekleurd als zone voor **gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut** (blauwe zone).

De aanvraag is niet gelegen binnen een BPA of RUP dat de bestemming van het gebied wijzigt, noch binnen een verkaveling.

Figuur 5: Bestemming volgens het Gewestplan

Bron: www.geoloket.be

5.2. RUP

Het gebied werd door de stad Gent opgenomen in het in voorbereiding zijnde "RUP nr. 167 Stedelijk Wonen", zie <http://www.gent.be/eCache/THE/1/33/170.cmVjPTE4NjA3MA.html>. De site van de Leopoldskazerne is gelegen binnen het deelgebied Gent Centrum – Charles de Kerckhovelaan.

Het is de bedoeling om de kazerne daarin te herbestemmen naar **stedelijk woongebied**.

Figuur 6 Bestemming volgens het RUP

Bron: Kaart 2 Grafisch plan uit RUP nr.167

Als bestemming vermelden de momenteel vooropgestelde verordenende stedenbouwkundige voorschriften:

"Het gebied is bestemd voor wonen en gemeenschapsvoorzieningen en voor aan het wonen verwante kleinschalige buurtvoorzieningen. Onder aan het wonen verwante buurtvoorzieningen worden verstaan: handel, horeca, diensten, kantoren en dienstverlenende en creatieve bedrijven". Inzake inrichting wordt vooropgesteld: "Verbouwingen en uitbreidingen zijn in principe mogelijk voor zover deze rekening houden met de architecturale waarden van de gebouwen en met de landschappelijke waarden van de binnenkoer en van de omgeving".

Het openbaar onderzoek wordt in 2015 georganiseerd.

Een definitief uitvoerbaar RUP is gepland voor 2016.

5.3. ONTWERPKADER

Er wordt een ontwerp kader opgemaakt voor de Leopoldskazerne door de werkgroep Ruimte.

Het ontwerp kader bevat oa

- 1) stedenbouwkundige en ruimtelijke bouwstenen, randvoorwaarden,
- 2) bouwstenen mobiliteit (oa. ontsluiting en parkeren)
- 3) programmatorische bouwstenen o.a. voor de Provincie en andere gebruikers.

In de werkgroep Ruimte zijn Provincie, Stad Gent en Vlaamse Gemeenschap vertegenwoordigd vanuit diverse disciplines (vergunningen, ruimtelijke ordening, mobiliteit, erfgoed, e.a.).

Het goed te keuren ontwerp kader zal als basis dienen voor de opmaak van de dialoogvoorstellen en de offertes door de geselecteerde kandidaten uit de concurrentiedialoog. De kandidaten krijgen deze visie mee in het beschrijvend document, die ze verder kunnen concretiseren en/of optimaliseren.

5.4. MOBER

De Provincie laat een MOBER (mobiliteitseffectenrapport) uitvoeren voor de Leopoldskazerne. Een eerste deelfase, op basis van het nu gekende programma wordt meegegeven in de dialoogfase van deze procedure. Een definitief MOBER, in functie van de stedenbouwkundige bouwaanvraag wordt opgemaakt na gunning van de opdracht en kennis van het definitief programma.

6. BOUWKUNDIG ERFGOED

De Leopoldskazerne is geen voorlopig of definitief beschermd monument of archeologisch monument en is niet gelegen in een voorlopig of definitief beschermd stads- en of dorpsgezicht, landschap, ankerplaats of archeologische zone.

De Leopoldskazerne is wel opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (M.B. 30/05/1983). Voor de beschrijving wordt verwezen naar het M.B. Voor rechtsgevolgen wordt verwezen naar <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/rechtsgevolgen>.

Volgende beschrijving uit het M.B.:

Enorm militair complex in eclectische stijl naar ontwerp van architect Modeste de Noyette, gebouwd tussen 1902 en 1906 op de plaats van de vroegere infanteriekazerne van de Kattenberg, gesloopt in 1830 daar ze het zicht op de stad vanuit de citadel belemmerde. Verschillende gebouwen ingeplant op vijfhoekige plattegrond begrensd door de Caspar de Craeyerstraat, Kattenberg, Kunstlaan, Charles de Kerchovelaan en de Eekhout. Ware vestingsbouw van bak- en natuursteen op zware breukstenen plint en met overvloedig verwerking van hardsteen voor aflijnende hoekblokken, vensterkruisen en nisomlijstingen en omlopende walgang met kantelenrij bij de dakaanzet. Het veelvuldig gebruik van erkertorentjes, gekanteelde omgangen, haast blinde muren met zware steunberen en sporadische doorbreking geven het geheel een burchtallure. Hoofdgebouw in de Caspar de Craeyerstraat met centraal poortgebouw met drie bouwlagen onder mansardedak (leien). Hoefijzervormige doorgang met flankerende wachthuisjes met bekronende leeuw, geeft toegang tot een rechthoekig ereplein omgeven door drie bakstenen binnenblokken, telkens gemarkeerd door een centrale hoger oplopende partij onder mansardedak. De geaccentueerde hoekpaviljoenen aan de straatzijde worden verbonden door eenlaagse vleugels met blinde buitenmuren met versneden steunberen en bekronende kantelenrij. Het afgesnuit hoekgebouw op het kruispunt Kunstlaan-Charles de Kerchovelaan, volledig opgetrokken uit ijzerhoudende natuursteen is geflankeerd door twee ronde hoektorens met achthoekige overkragende kuipen onder spitsdak.

Bron: Bogaert C., Lanclus K. & Verbeeck M. met medewerking van Linters A. 1979: Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Gent, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 4NB Z-W, Brussel - Gent.

Auteurs: Bogaert, Chris; Lanclus, Kathleen & Verbeeck, Mieke

Datum tekst: 1979

Datum informatie: 1979

<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict/20194>

Bij sloop van onderdelen of gebouwen van de Leopoldskazerne welke zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed wordt ivv een sloop en/of bouwvergunning advies gevraagd bij Onroerend erfgoed.

De provinciale dienst erfgoed staat in voor de opmaak van een bouwhistorische nota die aan de geselecteerde kandidaten zal worden bezorgd in de dialoogfase van deze procedure.

7. BODEM

Voor de Leopoldskazerne zijn 2 bodemattesten beschikbaar dd 4 november 2013.

- Gaspar de Crayerstraat 2, afdeling 44805 Gent, 5^e Afd, Sectie E, 745 F
- Kunstlaan 2, afdeling 44805 Gent, 5^e Afd, Sectie E, 745 G

Deze bodemattesten worden aan de geselecteerde kandidaten bezorgd in de dialoofase.

8. ARCHEOLOGIE

Er wordt door de Provincie een archeologisch vooronderzoek opgestart. De resultaten zullen bezorgd worden aan de geselecteerde kandidaten in de dialoofase.

9. ASBESTINVENTARIS

Er werd een asbestinventaris opgemaakt voor blok A,B,en C. Deze wordt bezorgd aan de geselecteerde kandidaten in de dialoofase. Voor de overige blokken wordt deze nog opgevraagd en/of opgemaakt.

10. SONDERINGSVERSLAG

Er werd een sonderingsverslag opgemaakt. Deze wordt bezorgd aan de geselecteerde kandidaten in de dialoofase.