

Project Maison Mahy

Beste buurtbewoner,

De voorbije periode heeft u wellicht informatie ontvangen over het geplande studentenwoonproject 'Maison Mahy' op de voormalige Mahy-site. We merken dat hierover verschillende vragen, bezorgdheden en soms ook onvolledige of onjuiste informatie circuleren. Daarom willen wij graag zelf het project toelichten: wat het inhoudt, wat het de buurt oplevert, en hoe we de concrete bezorgdheden aanpakken. Want met foutieve info, daar is niemand iets mee!

Gent is als stad erg ambitieus, en gelukkig maar, want er zijn vele uitdagingen. Door te verdichten, kan onthard worden, zodat open ruimte ontstaat en de leefkwaliteit van de buurt verbetert. De Mahy-site is dan ook een uitstekende locatie om te tonen dat een groeiende en sociale stad als Gent haar beleidsambities concreet kan waarmaken.

We geven op de volgende pagina's een overzicht van wat we weten, onderzocht hebben en concreet hebben afgesproken.



Maison Mahy wordt een site die meer huisvesting creëert, meer groen toevoegt en de buurt net ontlast.

De belangrijkste info op een rijtje:

Mobiliteit: minder verkeer, niet meer

De mobiliteitsstudie toont aan dat het nieuwe project zo'n 4 keer minder autobewegingen genereert dan de huidige situatie. Studenten krijgen geen bewonersvergunning en worden ontmoedigd om met de wagen te komen.

Overconcentratie? Reken even mee

Ledeberg en Gentbrugge tellen 17.601 inwoners (data Stad Gent). 189 studenten is ongeveer 1% van de lokale bevolking. Bovendien lost collectieve studentenhuisvesting de verborgen druk op gezinswoningen op en kunnen zo de huur- en kooprijzen van woonhuizen afkoelen.

Overlast: beheer op maat

Studentengroepen van max. 10 kamers beperken (geluids)overlast. Via de conciërge is er voor buurtbewoners een duidelijk en direct aanspreekpunt — iets wat bij verspreide studentenhuisvesting volledig ontbreekt.

Schaduw en licht: positieve impact bewezen

De geplande nieuwbouw staat niet zomaar ergens ingeplant op de site. De schaduwstudie bevestigt net een positieve impact qua zonlichttoetreding voor de omliggende bebouwing. Het meest ontharde bouwblok in de omgeving wordt dankzij een gigantische open en groene ruimte van 3000 m² ook het meest verlichte.



En nu in 't lang...

Want dit is complexer dan het misschien wel lijkt...

We horen de bezorgdheden in de buurt. Vragen over parkeerdruk, overlast of schaduw zijn begrijpelijk en verdienen een eerlijk antwoord — geen pr-verhaal. Hieronder leggen we dat graag per thema uit. En als u straks toch nog vragen heeft, zullen wij u te woord staan!

Waar vandaag nog beton en uitlaatgassen overheersen, ontstaat straks een open park dat de hele wijk meer ademruimte geeft.

Vandaag is de Mahy-site volledig volgebouwd en vervuild — al decennia in gebruik als autogarage, met alle verkeer en lawaai van dien. Met dit project pakken we dit aan: de bodemvervuiling wordt gesaneerd, meer dan de helft van de site wordt groene ruimte, en op het gelijkvloers van een nieuw gebouw komen winkels en diensten die de buurt echt iets bijbrengen. Waar nu beton en uitlaatgassen domineren, komt een open park voor de hele wijk. En ja, ook studenten mogen deel uitmaken van een levendige, gemengde en sociale buurt.

Vanaf de start van het traject zo'n 2 jaar geleden hebben wij ons omringd met tal van experts, elk in hun eigen vakgebied, en hebben wij intensief samengewerkt met de verschillende stadsdiensten om ervoor te zorgen dat deze herontwikkeling op een kwaliteitsvolle manier wordt geïntegreerd in jullie wijk.

Een greep uit de concrete stappen die werden doorlopen:

- Intensief overleg met alle bevoegde stadsdiensten — van stedenbouw en mobiliteit tot de groendienst en de dienst studentenpreventie — en toetsing door een onafhankelijke jury van architectuur- en ruimtelijke ordeningsexperten;
- doorgedreven mobiliteitsonderzoeken;
- aandacht voor kwalitatieve architectuur in samenwerking met Robbrecht en Daem architecten, een architectuurbureau van wereldklasse;
- ontwerp groenvoorzieningen en leefbare buitenruimtes — via een participatietraject met buurtbewoners, uitgewerkt door Pieters-Faché landschapsarchitecten;
- diverse bodem- en milieuonderzoeken, asbestonderzoeken, schaduwstudies, akoestische studies...

Verdichten zonder in te boeten op leefkwaliteit

Gent groeit. Studenten zoeken betaalbare kamers en verdringen daardoor gezinnen uit woonstraten. Tegelijk willen we allemaal meer groen en minder verharding. Dat zijn tegengestelde krachten — en toch is de Mahy-site zo'n zeldzame plek waar je ze alle drie tegelijk kunt aanpakken: meer huisvesting, meer groen, minder druk op de buurt.

Het volledig volgebouwde en vervuilde terrein van ca. 5.500 m² wordt in dit project gesaneerd en voor meer dan de helft omgezet in groen. Het centrale park van ca. 3.000 m² is publiek toegankelijk en dus een open ontmoetingsplek voor de hele buurt, met hoogstammige bomen die verkoeling bieden tijdens onze steeds warmere zomers. Het park is overzichtelijk aangelegd zodat het ook 's avonds veilig en aangenaam aanvoelt. Dat ontwerp is niet zomaar uit de lucht gevallen: buurtbewoners dachten mee en hun inbreng heeft het park concreet vorm gegeven. Zo werd het binnengebied op vraag van de buurt meer opengesteld naar de straat om sociale controle aan te moedigen. Momenteel onderzoeken we samen met de Stad en enkele geëngageerde burens ook de mogelijkheid om een gedeeld verwarmingssysteem te realiseren dat duurzame energie levert aan de bredere buurt.

Naast het park voorziet het project ook circa 500 m² buurtgerichte functies op het gelijkvloers: denk aan een fietsenwinkel, apotheek of koffiebar. Daarboven komen 5 verdiepingen studentenwoningen. Zo sluit het nieuwe gebouw mooi aan op de bestaande gebouwen langs de steenweg én zijn de juiste openingen gecreëerd. De positie en richting van het gebouw werden bewust gekozen op basis van een schaduwstudie. Wat bleek nu uit de studie? Het zijn de hoge muren en daken van het huidige garagegebouw die tot vlak tegen de tuinen van de omwonenden staan die het meeste schaduw werpen. Door die gebouwen in het binnengebied weg te nemen, ontstaat er voor de omliggende woningen netto méér zonlicht dan nu.

Het is dus geen kwestie van aantal verdiepingen, maar de combinatie van bouwhoogte, bouwafstand én oriëntatie waarmee je rekening moet houden.



ca. 3.000 m²
parkruimte



500 m²
Buurtfuncties



méér zonlicht
voor de omliggende
woningen



Collectieve en betaalbare (studenten)huisvesting

Maison Mahy zet in op betaalbaar wonen. Er komen 189 studentenkamers gegroepeerd per 10 rond een gedeelde leefkeuken. Een kleiner deel zijn studio's.

Goed beheerde
studentenhuisvesting
geeft woningen terug
aan gezinnen.
Een bewuste keuze
met sociale impact.

Leefgroepen zijn dus bewust klein, maar dankzij de schaal op gebouwniveau worden de studentenkamers professioneel beheerd en is er een duidelijk aanspreekpunt bij vragen of eventuele overlast, en dit zowel voor iedereen: de studenten zelf, hun ouders, en ook de buurt. Denk bijvoorbeeld aan een achtergelaten fiets: via een conciërge kan de eigenaar van de fiets heel vlot aangemaand worden om deze in de daarvoor voorziene fietsenstalling te plaatsen. Bijkomend is iedere student gebonden aan een huishoudelijk reglement.

Bovendien heeft dit project een positief effect op de ruimere woonmarkt: vandaag wonen studenten verspreid in woonhuizen die eigenlijk bedoeld zijn voor gezinnen — vaak illegaal. Door studenten samen te brengen op één goed beheerde locatie, komen die woningen opnieuw vrij voor gezinnen die ze nodig hebben. En dat helpt ook de huur- en kooprijzen te temperen. Logisch dus, en sociaal!



Mobiliteit?

Hoewel het niet gebruikelijk is en ontmoedigd wordt, zal een enkele student allicht wel eens met de auto naar zijn kot rijden. Een bewonersvergunning krijgt een student niet, want die kan zich niet domiciliëren. En dagelijks betalen aan de parkeerautomaat is toch ook geen aantrekkelijk alternatief?

De mobiliteitsstudie wees trouwens uit dat er vandaag door de commerciële garage-activiteiten véél meer autobewegingen zijn dan in de toekomst te verwachten vallen. De mobiliteitsdruk van autoverkeer zal dus dalen en dat met factor 4 (van 325 naar 86 verplaatsingen per dag)! En uiteraard voorzien we onder het gebouw een grote collectieve fietsenstalling.

Uw buurt, ons engagement

We weten dat een brief niet alle vragen beantwoordt. Heeft u na het lezen nog twijfels, of wil u gewoon eens babbelen over wat er op de site gepland staat? Bel of mail ons gerust — we luisteren graag. Eerder organiseerden we al een infoavond voor de buurt en namen we concrete suggesties mee in het ontwerp, zoals de bezorgdheid omtrent sociale controle. Dat gesprek willen we voortzetten. Met de vergunningsaanvraag zet ACASA een volgende stap.

Vragen of meer weten?

Aarzel niet om contact op te nemen:

ACASA - Project development

Jaume Meykens

E-mail: info@acasa.be

acasa.be

09 321 03 00