

Voorliggende aanvraag OMV\_2023122256, betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 30 woonentiteiten met ondergrondse parking en een commerciële ruimte na het slopen van de bestaande gebouwen, het rooien van bomen en het exploiteren van een tijdelijke bemaling en een warmtepomp, door ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT nv  
Grotesteenweg-Noord 73-85, 9052 Zwijnaarde.

Dit project kent een lange historiek en werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/2022 en 20/12/2022. Nadien was er afstemming via overleg en via email.

De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren.

#### Historiek

Na een eerste afstemming met de Kwaliteitskamer (20/10/2022) werd geadviseerd het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk op te nemen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.

Bij de tweede afstemming met de Kwaliteitskamer (20/12/2022) was de Kwaliteitskamer van mening dat het voorstel zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch nog steeds niet klopte. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuysvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseerde met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moesten worden meegenomen.

Nadien werd een ander ontwerp bureau aangesteld door de bouwheer voor het opnemen van de adviezen. Waarbij gesprekken liepen tot in de zomer 2023. Daarbij zag Team Stadsbouwmeester weliswaar vooruitgang, maar alsnog bleven grote bedenkingen.

OP 20/10/2022 formuleerde de Kamer volgend advies:

*De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren. Het voorstel werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw.*

#### CRITERIA

*Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:*

*- SCHAAL: grootschalige ontwikkeling*

*- CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen*

#### ADVIES

*Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:*

### 1. Programma

Juridisch laat het ABR (algemeen bouwreglement) geen collectieve studentenhuisvesting toe. Een grootschalige studentenhuisvesting is op deze plek niet mogelijk omwille van de te beschermen eengezinswoningen, meer bepaald eengezinswoningen kunnen volgens het ABR niet worden gesloopt voor de realisatie van collectieve studentenhuisvesting. Het principe is om de druk op de woonmarkt tegen te gaan. Dienst stedenbouw verduidelijkt het project dat een gezinsvriendelijk aanbod moet hebben, de entiteiten moeten voldoende groot zijn.

Een rustig randstedelijk woonproject is volgens de Kamer niet realistisch, omwille van de geluidsbelaste omgeving en de toekomstig toenemende stroom aan mobiliteit op Campus Ardoyen (zowel voor studenten als personeel). Een tuinzone grenzend aan een natuurgebied klopt volgens de Kwaliteitskamer niet. Intentie moet zijn om de natuur tot tegen het project te laten komen, wat kan bij een studentenhuisvestingsproject, aangezien een vertuinde ruimte dan niet noodzakelijk is.

Het Tech Lane Ghent Science Park / Campus Ardoyen bevat een combinatie van onderwijs- en onderzoeksinstituten samen met private bedrijven op gebied van farma, biotech, materialen en digitale technologieën. De campus heeft de grootste concentratie doctorandi in België. Volgens de Kwaliteitskamer zit potentieel in het zoeken naar een bijzonder programma, tussen studentenhuisvesting en appartementen zitten nog gradaties, bijvoorbeeld een programma voor starters en onderzoekspersoneel. Er moet worden vermeden dat louter een residentieel project wordt gerealiseerd.

### 2. Toegang - doorsteek naar natuurgebied

De site zal worden geflankeerd met een toegang en fietsdoorsteek tot een belangrijke groenpool. Er komt een fietstunnel onder de ovonde, met enorme tunnelmond die tot voorbij de projectsite zal uitkomen. Daarnaast is het perceel aan overzijde van de doorsteek een bouwkvavel. De opening in beeld zal dus significant verkleinen.

Voor de Kamer moet dat mee in beeld worden gebracht, de toegang tot het natuurgebied zal een smallere maar welgemikte toegang moeten worden. De volumetrie en inpassing van gebouw moet hier beter op reageren.

De Kwaliteitskamer is er daarnaast niet van overtuigd dat een horecafunctie hier op de juiste plek zit.

### 3. Scenario's

Geen van beide scenario's vormen volgens de Kamer een gepast antwoord, er moet meer worden uitgezoomd en gezocht op de korrel en volumetrie vanuit de context. De context is moeilijk omdat er vele registers spelen, zoals het historisch gegroeide bouwlint, de transformatie, de zicht-as van de parvis Ardoyen, de doorsteek naar de groenpool,...

Voor de Kamer is van belang dat een gepast antwoord op de grote ruimte wordt gezocht. Het geamendeerd volume klopt nog niet, ze vergeet de grote context. Er ontbreekt een logische gestalte. De scenario's zijn nog niet voldoende gekneed naar de uitdagingen in de omgeving.

Markant staat los van het aantal bouwlagen. De Kamer ziet geen argumenten om hoog te bouwen op deze site, een grotere bouwhoogte is logisch op de campus (waar dat enkel kan aan zijde E40), maar het is voor de Kamer ook logisch dat niet vanuit het gabarriet van drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde wordt geredeneerd.

De Kwaliteitskamer adviseert het volumetrisch onderzoek te hernemen en de impact voor brandweer hierin mee te nemen.

### 3. Bereikbaarheid hulpdiensten

Volgens Dienst Stedenbouw is het relevant extra ruimte te creëren voor de doorsteek. Het is echter niet de bedoeling de bewoning diep te laten insnijden in het natuurgebied, er kan niet zomaar naar achter worden gebouwd.

Het wegenisontwerp N60 is enorm, maar de bereikbaarheid voor brandweer moet binnen de 10m vanaf de gevel worden opgelost. Deze zone moet dus verhard en er kunnen geen terrassen op. De ontsluiting voor brandweer moet verder worden afgetoetst.

### OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuisvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de Kamer adviseert vanuit een maquette te werken, en mee vanuit de parvis te redeneren.

De Kwaliteitskamer adviseert het opzetten van een ontwerp-kamer vanuit de herinrichting N60, met aanwezigheid van de masterprojectleider om de interferentie van de ruimtelijke uitdagingen samen te brengen. Er moet helderheid worden gebracht. De vroegere dries en ovonde verdwijnen en worden parvis. De overgang van de Campus – het woonlint, het groen en de fietsdoorsteek moet verder worden bestudeerd.

*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.*

#### **OP 20/12/2022 formuleerde de Kamer volgend advies:**

*De projectsite is gelegen aan de ovonde in Zwijnaarde. Achterliggend bevindt zich een loods van Natuurpunt. De omgeving zal sterk transformeren, er zal ter hoogte van de site een fietsdoorsteek (en ondergrondse tunnel) worden gerealiseerd naar de groenpool Parkbos, maar ook het profiel van de N60 zal veranderen. Tegenover de site ligt Campus Ardoyen, waar in het RUP de toegangsweg wordt opgevormd tot parvis. Gesprekken lopen voor een bovengronds busstation dat onder het kruispunt moet worden verbonden. Het karakter van de publieke ruimte zal dus op verschillende maaivelden gebeuren. Het voorstel werd eerder voorgelegd aan de Kwaliteitskamer op 20/10/22 met het advies het programma verder te onderzoeken, en volume-onderzoek moest gelaagder op grotere schaal vanuit varianten en scenario-werk worden opgenomen. Randvoorwaarden als bereikbaarheid voor hulpdiensten moesten worden meegenomen.*

#### **CRITERIA**

*Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:*

*- SCHAAL: grootschalige ontwikkeling*

*- CONTEXT: project op sterk beeldbepalende locatie aan ovonde Zwijnaarde, toegang tot groenpool Parkbos en tegenover Campus Ardoyen*

#### **ADVIES**

*Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:*

##### **1. Toetsing aan vorig advies**

*De Kwaliteitskamer verwijst naar het voorgaande verslag dat werd opgebouwd met vier adviespunten:*

##### **a) Programma.**

*Studentenhuysvesting was niet mogelijk, er moest verder worden onderzocht wie daar kan wonen en voor welke doelgroep een gebouw kan worden opgetrokken. Het gebruik van het dak is gerelateerd aan het typeprofiel van de bewoners zelf. Daarnaast was ook de invulling van de plint een aandachtspunt. De Kwaliteitskamer vraagt het programmatorisch onderzoek te hernemen.*

##### **b) Toegang en doorsteek naar achterliggend natuurgebied.**

*De directe omgeving zal in de toekomst veranderen, door de fietssteuf en de ontwikkeling van het perceel aan overzijde van de fietssteuf. Momenteel is echter nog geen concrete informatie ter beschikking omdat de discussies lopende zijn met AWV. Bijkomend zal ook de loods van Natuurpunt worden herbekeken.*

*Wat in de voorgestelde figuur verbaast is de onduidelijke tussenliggende ruimte, vanuit de Parvis naar de dries naar het Parkbos. Ze zal privaat zijn, maar is in het voorstel erg fluïde en onduidelijk.*

*Onderzoeksvraag is hoe de cruciale doorsteek mee wordt opgeladen en hoe moet worden ingezet op de dwarse relatie naar het Parkbos, vanuit zowel het idee van het fietspad of tunnel, maar ook het overstaande perceel. Het landschap mag daarnaast niet botsen op achterkanten. De Kwaliteitskamer vraagt dat aspect in het onderzoek op te nemen.*

##### **c) Scenario-onderzoek.**

*De Kamer is teleurgesteld dat geen scenario's worden voorgesteld. Een volume van 6 of 8 bouwlagen is geen scenariowerk noch onderzoek. Dat is een bouwlagen variant. Er wordt een solitair volume voorgesteld terwijl daarin de vorige sessie reeds twijfel over was. Vraag is om te zoeken naar een hybride scenario.*

*Vanuit de logica van de hulpdiensten kan de straat volumetrisch worden afgebouwd, met tussen de twee percelen een gat naar het achterliggende Parkbos. Daar is de Kamer geen voorstander van. Een solitair volume benadert dat anders, maar dat lijkt evenmin de oplossing. Noch de wand doortrekken als het solitair volume vormen voor de Kamer het antwoord. Er moet iets gebeuren op de plek en dat moet tot uiting komen in de volumetrie.*

*Een L-vormig volume, met adressen en een straat kan ook niet, er kan geen lint worden omgebouwd met voordeuren haaks op dat lint. Een dergelijk volume is misschien mogelijk indien het zich anders organiseert.*

*Voor de Kamer ontbreekt in het onderzoek hoe de volumetrie, programma en het landschap aan elkaar worden geknoopt. De*

*Kwaliteitskamer adviseert om scenario-werk op te nemen, en verwijst hierbij naar het vorige advies.*

#### *d) Hulpdiensten - brandweerbereikbaarheid*

*Van zodra een volume wordt voorgesteld met entiteiten rondom rond zullen ook hulpdiensten rondom moeten. Dat zal een grote impact hebben op het landschap, de adressering, toegankelijkheid en verharding. Vraag van de Kwaliteitskamer was om het plan mee te concipiëren vanuit de bereikbaarheid voor hulpdiensten. Dat opzet moet mee onderzocht worden om het programma te realiseren.*

*De brandweerontsluiting wordt bij voorkeur georganiseerd vanaf de straat, bestaande verharding moet zoveel mogelijk worden gebruikt. Opstelplaatsen moeten mee worden bepaald in overleg met de brandweer, aangezien de wetgeving voorziet dat de bereikbaarheid plek per plek anders kan zijn.*

*Natuurpunt zal moeten bereikt worden voor eigen voertuigen, hulpdiensten en fietsers, daarnaast geldt het advies dat de loods niet bereikbaar is voor auto's. Daarnaast is een belangrijke publieke doorsteek naar achter, met het pad voor fietsers en voetgangers, en voertuigen voor Natuurpunt. Daarop kan eventueel een brandweerwagen. Bijkomende verharding is niet wenselijk.*

*Ook de planopbouw en doelgroep zal een impact hebben op de bereikbaarheid en vereisten voor de brandweer. Het scenario-onderzoek is cruciaal, ambigue inrichtingen zijn niet wenselijk. Het voorgesteld volume beantwoordt niet aan zaken die op scherp moeten worden gezet.*

## *2. Context*

*Een goed gebouw is pas mogelijk indien de context mee wordt opgenomen. Via scenario's moet worden afgetast en de informatie moet worden gewikt en gewogen om in dialoog te kunnen gaan. Er moeten handvaten worden gezocht om te kunnen overtuigen waarom het ene beter is als het andere. Het gaat erom om de context mee te lezen om het project op te bouwen, niet om de context te ontwerpen.*

*De context moet preciezer worden meegenomen in de beelden, de grenzen moeten duidelijk worden afgebakend. Het project zal met zijn achtersteven naar de loods van Natuurpunt grenzen, waarbij het ene landschappelijk is en de steenweg met een residentiële typologie is opgebouwd. Het project zal daartussen staan. Er moet eveneens worden verduidelijkt wat publiek is en wat privaat.*

*De context is nog verwarrend in de presentatie. Het voorstel suggereert dat het Parkbos wordt doorgetrokken tot de steenweg en dries, over het perceel van Natuurpunt terwijl die de gronden mogelijks anders willen gebruiken. Waarlangs een autonoom en dominant gebouw staat.*

*De denkrichting moet voor de Kamer echter worden verbreed. Moet hier een poort? Hoe om te gaan met de kleinere huizen?*

*De intentie tot de open ruimte moet concreter, er is een verschil tussen een natuurlijk landschap en een vertuind landschap. Dienst Stedenbouw geeft mee dat de diepte van het perceel niet overschat mag worden, het is niet de bedoeling tot zeer diep te bouwen.*

## *3. Benadering*

*Het perspectief op het gebouw zal spelen vanuit zowel de visuele relatie met het Parkbos en Campus Ardoyen, maar ook vanaf de brug aan snelwegzijde en vanaf De Pinte op de N60. De plek zal in de toekomst veranderen. Vraag is wat deze plek kan worden en welke stedelijkheid en woontypologie mogelijk is.*

*In het voorstel is daar geen onderzoek naar. De toekomstige uitstraling op dit cruciaal kruispunt moet voor de Kamer echter worden onderzocht. Onderzoeksvraag is wat de positie van het perceel in de toekomst kan zijn. De eigenlijke doorgang en entree naar het Parkbos mag niet ondermijnd worden, dat moet erg duidelijk en leesbaar zijn. Dat is niet het geval bij een solitair volume.*

## *4. Woontypologie en karakter*

*Volumetrisch onderzoek is volgens de Kamer onmogelijk zonder onderzoek naar de typologie. Het ontwerp moet dat aspect meenemen voor het scenario-onderzoek. Eveneens het karakter is bepalend, links is de huizenrij met hellende daken, en de achterliggende loods die de natuurbeleving aankondigt. Daartussen moet een volume staat dat daar moet horen.*

*Het voorstel vertrekt vanaf het bijschaven van het volume, en is dus al meteen een oplossing van een probleem omdat het zo wordt ingeplant. Het voorstel komt te hard over, en klopt nog niet met de technische randvoorwaarden.*

*De woonvorm en typologie zijn mee bepalend. Het woonmodel moet inspelen op de doelgroep en de kenmerken van de plek benutten en versterken, en het agrarisch beeld niet verstoren. Er moeten motieven en figuren worden gezocht om een aannemelijke figuur te maken. Het volume zal staan tussen de steenweg en de loods van Natuurpunt, en zal steeds botsen indien de ontwerpmatige dialoog niet anders wordt aangepakt.*

*De Kamer oppert dat het een schuur kan zijn, of een groot huis dat bij de huizen hoort, zowel bij de aanpalende als bij de agrarische omgeving, en de context tot de steenweg kan volhouden. De Kamer refereert naar een project van Lacaton en Vassal met woningen in het landschap. Er zijn heel wat figuren die in een landschap passen, zoals kloosters op het land, erfstructuren, condominiums in de heuvels, ..*

#### **5. Gebruik dak**

*Het dakgebruik is voor de Kamer onduidelijk. Indien ze zal worden ingezet zal voor de bewoners zal de laag door de voorziene dynamiek voor Dienst Stedenbouw mee worden genomen als bouwlaag. Daarnaast is Dienst Stedenbouw niet overtuigd van het gebruik aanzien de inzet ervan grote impact zal hebben op de burens.*

#### **6. Contact met maaiveld**

*De Kamer wijst erop dat het contact van bewoners met het maaiveld verhoogt naarmate de hoogte van het gebouw hoger wordt. Vanaf 5 bouwlagen neemt het contact af.*

#### **OPVOLGING**

*De Kwaliteitskamer adviseert bij herwerking bovenstaande aandachtspunten mee te nemen. Het voorstel klopt zowel stedenbouwkundig, volumetrisch en programmatorisch niet. Programmatorisch moet gezocht worden wat kan tussen studentenhuysvesting en appartementen in. Het volume-onderzoek moet gelaagder op grotere schaal, de context moet concreter en duidelijker worden meegenomen. De Kamer adviseert met scenario-onderzoek te werken om het verhaal stedenbouwkundig te onderbouwen, randvoorwaarden en typologisch onderzoek moeten worden meegenomen. Tijdens een volgende sessie kan het project opnieuw worden voorgelegd.*

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.

In oktober 2023 werd volgend advies geformuleerd:

*Het ontwerp is voor ons nog niet klaar, we stellen ons ook vragen bij het gebrek aan dialoog sedert de laatste planupdates (van begin de zomer), we hebben geen updates met betrekking tot de plannen en architectuur meer ontvangen.*

*Voor ons is de update zeer vaag:*

- Wat met plannen en architectuur?*
- Wat is de beeldtaal van de structuren/pergola's?*
- We zien opnieuw uitpandige terrassen?*

*Op basis van het schema:*

- Het omgevingsontwerp is niet helder: wat zijn de intenties en relaties voor de tuin? Wat is de belevings en gebruikswaarde? Hoe overgangen privaat/collectief? Haagjes? Dat is erg mager.*
- Overgangen publiek privaat? Heel wat andere overgangen zijn ingetekend zonder uitspraak.*
- In de 3m strook naast het gebouw zal geen mogelijkheid zijn tot het planten van grote bomen. Erg jammer.*
- En achteraan wordt een grote rechthoek openbaar domein voorzien. Hoe zal worden gelezen dat deze publiek is en voor iedereen kan worden gebruikt?*
- De grote fietsenstalling wordt midden in de tuin geplaatst als overgang publiek privaat. Dat is weinig kwalitatief en doorbreekt het aaneengesloten groen. Vanaf aanvang werd aangegeven de fietsenstallingen in het gebouw op te nemen ipv zoveel achteraan. Hier is opnieuw niet aan tegemoet gekomen.*

*Kortom: er zijn nog heel wat losse eindjes, veel onduidelijkheden, en geen tegemoetkoming aan inzicht op plannen gelijkvloers met integratie fietsenstallingen in gebouwen. Daardoor wordt wonen ten aanzien van de tuin (waarbij ook intenties tuin ontbreken) aan de rand van het parkbos onduidelijk. Indien de plannen morgen worden ingediend zijn we op basis van voorliggend schema geen garanties op een positief advies geven. Er zijn teveel losse eindjes die niet werden opgenomen, de kwaliteit van de plannen wordt dus nog in vraag gesteld, ook in combinatie met de architectuur waar we geen zicht op hebben.*

## Conclusie

Team Stadsbouwmeester stelt vast dat de laatste adviezen niet werden opgenomen en de opmerkingen blijven bijgevolg behouden.

Het gaat over een grootschalige project op een beeldbepalende locatie, gelegen aan de Ovonde Zwijnaarde en zal de hoek vormen voor een toekomstige fiets- en wandel doorsteek naar het Parkbos.

Het project moet dus mee het gezicht vormen voor een nieuwe entree naar de groenpool.

Louter volumetrisch werd consensus bekomen. Maar in het plan en schema schort het plan nog teveel.

De fietsenstallingen vormen een enorme barrière voor linken van het wonen met het achterliggende groen. Er werd steeds meegegeven dat deze maximaal inpandig dienden te worden ingepast. Ze vormt de scheiding voor het private versus het publieke deel, maar doorbreekt daardoor het potentieel aaneengesloten groen. Dat is voor een project met zicht op het parkbos niet aanvaardbaar. Daardoor wordt de relatie van het wonen op het gelijkvloers met potentiële zichten op een groene omgeving verstoord. De entiteiten geschakeld op de rechte stijfkern hebben geen directe verbinding met de fietsenstalling of de tuin, deze moeten langs de steenweg aan voorzijde rond het gebouw om de achterzijde te bereiken. Dat is weinig kwalitatief.

De openbare groenlast wordt achteraan het terrein opgelost, maar zal weinig leesbaar zijn en vormt geen meerwaarde voor de buurt.

Team Stadsbouwmeester betreurt dat de ontwikkelaar/bouwheer en ontwerper niet openstonden voor verder gesprek in de aanloop naar de vergunningsaanvraag. Dit vormt het sluitstuk van het begeleidingstraject en kan eventuele bezwaren op de aanpassingen vermijden. Dit leidt tot een model van harde kwaliteitsbewaking waar de Stadsbouwmeester geen voorstander van is. De Stadsbouwmeester is ervan overtuigd dat inzetten op kwaliteitsbegeleiding en gesprek waardevoller is en bovendien niet leidt tot “gunstig of ongunstig” adviezen.

Gelet op bovenstaande adviseert Team Stadsbouwmeester de aanvraag ongunstig.