

SBM0530 - BP - GSHV - Ijzerweglaan

23-3-2023 11:00 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0530 - BP - GSHV - Ijzerweglaan
TRANS architecten
ACG
Ijzerweglaan 101, 9000, gent



SITUERING

De projectsite is gelegen in een RUP Bellevue, waarbij een aantal stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd zoals programma, bouwlijn en bezetting, groenlast.. Het voorstel gaat uit van een behoud van de economische functie (autohandel) en daarmee gecombineerd een grootschalige studentenhuysvesting. De combinatie van beide programma's is een uitzonderlijke opgave. Dit project werd voorbesproken met Dienst Stedenbouw en een randvoorwaardennota met input van diensten werd meegegeven.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:
> SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting en economische functie
> CONTEXT: site opgenomen in RUP

ADVIES

Volgens de Kamer wordt een heldere toelichting gegeven.

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

1. Scenario's

In Ruimte voor Gent wordt afgestapt van monofunctionele zones, maar wordt de verweving van functies geambieerd ten voordele van dynamiek. In het onderzoek worden twee zwakke functies gecombineerd, namelijk betaalbare studentenhuysvesting met een economische functie. De Kwaliteitskamer apprecieert sterk de ambities in het project voor het verweven en de verticale gestapelde redenering. Beide scenario's in het onderzoek hebben volgens de Kamer kwaliteiten, beide vertrekkend vanaf een achterliggende plausibele redenering. Verder onderzoek en gesprek met diensten zal mee de verdere afwegingen bepalen.

2. Aansluiting op groenzone - collectief

In het RUP wordt een tuinzone voorzien als bufferzone, waar de schalen en logica's worden gebufferd ten aanzien van de omgeving. In het onderzoek is de link tussen de studentenkamers en de groenzone voor de Kamer nog niet helder. De groenzone zal erg boeiend zijn als verblijfs- en publieke zone.

De zonering laat toe een sequens van soorten ruimtes aan te bieden in het project, door de noordelijke groene entreeruimte, en aan zijde van de groenklimaat-as de publiekere ruimte.

Het is erg boeiend dat het verhaal vertrekt vanaf de algemene ambitie om betaalbare studentenkamers aan te bieden. De collectieve voorzieningen voor de studentenhuysvesting zijn echter nog niet duidelijk, volgens de Kamer lenen de hoeken in het project zich daartoe uitstekend.

Onderzoeksvraag is welke relaties op het maaiveld aanvaard kunnen worden in aansluiting met de openbare groenzone, en in welke mate deze open kunnen zijn. Inname of privatisering van de openbare groenruimte niet wenselijk.

Om zo weinig mogelijk verharding te realiseren, dient de entree voor het solitair volume te worden gekanteld. Een deel van de groene ruimte kan worden ingezet om erin te zitten, maar het is niet wenselijk er een gelijkvloerse leefruimte op te schakelen die functionele inname met zich meebrengt. Bijvoorbeeld een collectieve studeerruimte op de verdieping met zicht op het water en het park kan dan weer erg bijzonder en fantastisch zijn.

3. Het solitair vierkant volume

Grote kwaliteit kan liggen in een grotere connectie van de groenklimaat-as in de richting van de Ijzerweglaan, door het toevoegen van een groen-blauwe verbinding. De vorm van het losse gebouw dient verder te worden afgestemd op de potentie van het doortrekken.

Ook voor het gebouw zelf kan dat van grote betekenis zijn, het groen kan mee voor afstand zorg ten aanzien van de showroom.

Volgens het ABR voldoet het gebouwtje perfect, met 55 kamers. De beide studentenhuysvestingsprojecten kunnen zo los van elkaar staan, interessant is de potentiële flexibiliteit met betrekking tot uitbating en beheer. De verbinding tussen de gebouwen ligt in de koppeling via het park en de buitenruimte. De Kamer oppert studenten van het solitair

volume ook toegang te verlenen tot de collectieve leerruimte op de verdieping van het grote gebouw.

Redenerend vanuit brandweerontsluiting, pleit de Kamer het gebouw een kwartslag te draaien en het te adresseren aan de Ijzerweglaan.

4. Inplanting en volumetrie groot volume

Dienst Stedenbouw vraagt de zonegrenzen correct op te meten en in te tekenen, ze twijfelt of deze correct zijn weergegeven.

Bij uitvoering zal het project gefaseerd worden gerealiseerd. De exacte inplanting is daarom belangrijk. Indien moet worden geschoven zal het gebouw in de huidige showroom komen wat een onbouwbaar project oplevert.

Het ontwerp gaat uit vanaf een 45°-regel vanaf 2m hoogte. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt 16m.

Dienst Stedenbouw vraagt het geheel nog meer in beeld te brengen, en een snede te maken met de omliggende huizen met het meenemen van de achtergevels. Ze is bezorgd over de beschaduwung. De 45°-regel levert soms vreemde volumes op, terrasbouw kan hier wel aanleiding zijn voor het ontwerp.

5. Brandweerbereikbaarheid

In de bereikbaarheid voor de hulpdiensten ligt nog een belangrijke opgave. Dat aspect dient verder op het coördinatie-overleg te worden opgenomen.

Indien het pad aan de noordzijde van een naam kan worden voorzien kunnen verschillende adressen worden mogelijk gemaakt. Volgens de Kamer is een brandweerweg door de speeltuin niet wenselijk.

a) Scenario 1

In scenario 1 moet de langse gevel van de kamerniveau's bereikt worden voor de brandweer. De Kamer oppert de collectieve ruimtes te verbinden zodat een meer kamvormig volume wordt bereikt.

b) Scenario 2

De brandweer vraagt een tweede ontsluitingsweg, de Kamer oppert dat via de openbare groenzone te laten gebeuren.

6. Autonoom volume - programmering

Het autonoom volume aan brugzijde is niet helder naar programma toe. De Kamer begrijpt de argumentatie van de bouwheer om een bedrijf en grootschalige studentenhuisvesting niet verder uit te breiden met ander programma. Een ander type bewoner zal niet evident zijn. Voor beheer is het cruciaal een woning voor een coach of conciërge te voorzien. De Kamer ziet in het solitair volume een goede positie om deze op te nemen, de studentenhuisvesting op het dak lijkt een minder geschikte plek.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. Op het coördinatie-overleg dient te worden uitgeklaard wat de opties zijn voor

brandweerontsluiting. Via het speeltuintje omgaan lijkt geen goede optie, ook juridisch planologisch is dat niet mogelijk.

De Kamer wil het gesprek graag verder zetten tijdens een vervolgsessie, afspraken kunnen gemaakt worden met Team Stadsbouwmeester en Dienst Stedenbouw.

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.