

SBM0591 - BP GSHV Ottergemsesteenweg 459

9-3-2023 08:45 Advies Kwaliteitskamer

ENTITEIT
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester
Annelies Neyens

PROJECTNAAM
ONTWERPER
OPDRACHTGEVER
LIGGING

SBM0591 - BP GSHV Ottergemsesteenweg 459
WE-S Architecten
Ottergemsesteenweg 459, 9000,



SITUERING

De projectzone is gelegen aan de Ottergemsesteenweg en flankiert de snelweg E17. De zone is bestemd voor kantoren volgens de stedenbouwkundige onderlegger, maar door Dienst Stedenbouw werd aangestuurd op een gemengd programma met bedrijvigheid (kmo) in combinatie met een grootschalige studentenhuysvesting. De kmo is als kwetsbare stedelijke functie noodzakelijk om de studentenhuysvesting op deze plek te kunnen toelaten. Over het perceel lopen een aantal erfdienstbaarheden om de bedrijven verderop bereikbaar te maken. Het project betreft een reconversie van het bestaande gebouw. Belangrijk is eveneens het onthardingsaspect.

CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer door:

- > SCHAAL: grootschalige studentenhuysvesting en kmo
- > PROGRAMMA: combinatie kmo en grootschalige studentenhuysvesting
- > CONTEXT: beeldbepalende plek aan E17

ADVIES

Volgens de Kwaliteitskamer wordt een duidelijke toelichting gegeven.
Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Scheiden van stromen

De fietsinrit aan zijde van de KMO is volgens de Kamer niet logisch, zowel niet met betrekking tot de verkeersstromen en veiligheid voor fietsers als tot de leesbaarheid voor zowel het studentencomplex als de KMO's. Volgens de Kamer ligt de inrijhelling beter aan zijde van de inkom. Er wordt teveel gemengd terwijl de verkeersmodi beter worden gescheiden.

De zuidkant heeft intrinsieke potentie om een warme en gezellige plek voor de studenten te zijn, met fysieke uitbreidbaarheid voor het samenkomen.

De Kwaliteitskamer verwijst naar het project Novacity van Bogdan&Van Broeck, waar de scheiding voetgangers versus vrachtwagens heel erg duidelijk is.

2. Inrichting inrijhelling

De kwaliteit voor het verblijven moet beginnen vanaf men toekomt. De fietser moet in het voorstel via een secundair traject, ondergeschikt aan de primaire ontsluiting, de kamers bereiken. De fietsen zullen daarom volgens de Kamer overal tegen de gevel staan.

Daarnaast wordt de fietshelling bij voorkeur opgenomen in het volume in plaats van erbuiten. Volgens de Kwaliteitskamer moet meer worden afgestapt van een technische sleuf, deze kan meer zijn en deel vormen van de toegang. Architecturaal zijn hier mogelijkheden toe. Dat vraagt verder onderzoek.

3. Kwalitatieve leefomgeving voor studenten

Het ABR legt 10 kamers op een collectieve keuken vast en de studentencoach vraagt aandacht voor de scheiding luidere en stillere ruimtes.

In het voorstel moeten de twee linkse kamers op het plan bereikt worden via drie deuren en een sas gelinkt aan de collectieve ruimte. Het koppelen van kamers aan de luide zone is niet evident, het lawaai kan tot overlast leiden waardoor de aanpalende kamers minderwaardig worden. Daarnaast is de gang in het voorstel is erg lang en weinig kwalitatief, op het einde is er bovendien een schacht die het licht wegneemt.

De Kamer adviseert twee leefgroepen met de collectieve ruimtes centraal en bijgevolg kamers op de koppen. De Stad vraagt ook meer kleinere kamers, minimaal 20%, er is bijzonder veel vraag naar basiskamers.

Er dient niet enkel economisch te worden geredeneerd, maar er moet volgens de Kamer worden nagedacht vanuit kwaliteit en wat kan worden aangeboden aan studenten. Daarom moet een robuust casco worden voorzien.

4. Dakterrassen

De dakterrassen zijn eveneens een moeilijk gegeven, deze kunnen tot overlast leiden.

Doordat er geen inwonende conciërge zal zijn is overlast een grote bezorgdheid vanuit de Stad. De Kamer wijst op de buitenruimte op het gelijkvloers als waardig alternatief van de dakterrassen om op in te zetten.

De Kamer polst naar een collectief programma genre studeerzaal, dat van grote meerwaarde kan zijn.

5. Architectuur

In het beeld zit volgens de Kwaliteitskamer een onderkenning van het beoogde programma, het gebouw ziet eruit als een kantoor met een sectionaalpoort aan de achterzijde. Er is geen duidelijk verschil tussen de bovenbouw en de dubbelhoge plint, terwijl daar wel een andere functie in zit. De Kamer begrijpt dat het maakbedrijf een kantoortje heeft, door de snede, maar dat is niet afleesbaar in het architectuurbeeld en dat is vreemd. De architectuur van het wonen wordt in het voorstel teveel naar beneden getrokken. Dat kan volgens de Kamer ook omgekeerd, zoals bij Novacity. Het wonen boven een kmo kan deze van veel karakter voorzien, wat kostenefficiënt kan zijn maar ook specifieker en minder generiek. De Kamer refereert naar het project van KGDVS in Waregem.

De Kamer vraagt te werken op de verschijningsvorm van de plint, door het toevoegen van een eigen architectuurtaal. De Kamer oppert een pergolastructuur waar bijvoorbeeld de helling in zit opgenomen, en de toegankelijkheid meer presence kan worden gegeven, met bijvoorbeeld zitbankjes op de helling.

Volgens de Kamer is er aan het project een menselijke zijde en een kmo zijde met bestelwagens en sectionaalpoorten. De Kamer ziet drie verschillende gezichten: het gezicht voor de kmo, de studententoren met zijn ontsluiting, en het inpassen van de helling en de belangrijkste zijde voor de kantoortjes en de studentenhuisvesting aan de zuidzijde. Het bureau van de kmo-afnemer kan op het maaiveld of op een verdieping. Aan zuidzijde kan een bank of pergola de betrokkenheid verhogen.

Het gaat over de renovatie van een bestaand gebouw, daarom moet volgens de Kamer ook worden nagedacht over het bouwsysteem en de gevelopbouw. Het voorstel is nog heel klassiek, met baksteenarchitectuur waarbij de plint en de bovenbouw in hetzelfde vlak liggen. Een plint met modulair systeem erboven zal allicht tot een ander architectuurbeeld, met een verhoging van leesbaarheid, en specificiteit,.. zal leiden.

6. Brandweerconform

Brandtechnische aspecten zijn volgens de Kamer bespreekbaar met de brandweer, er moeten goede afspraken worden gemaakt. De brandnorm is niet bedacht op een nachtbezetting boven een KMO, maar er zijn goede voorbeelden waar dat wel gebeurt, bijvoorbeeld in Novacity van Bogdan Van Broeck in Brussel. Functies zijn mogelijk indien ze op correcte wijze worden gebufferd, door bijvoorbeeld extra beton als massa te voorzien. Een bedrijf met afvoer voor verontreinigde lucht zal moeilijk zijn.

7. Omgevingsontwerp

Het maaiveld is nog te verhard, veel zal afhangen van de brandweewegen en onderhandelingen met betrekking tot erfdienstbaarheden. Indien erfdienstbaarheden eveneens aan zuidzijde komen zal het groen niet realiseerbaar zijn.

De buitenruimte, die bovendien zuidelijk georiënteerd is, kan een fijne verblijfsruimte zijn.

8. Technieken op het dak

De Kamer vraagt bijkomende aandacht voor de integratie van technieken op het dak, door de

locatie zullen ze van ver af zichtbaar zijn. Technieken kunnen het beeld ernstig verstoren.

OPVOLGING

De Kwaliteitskamer adviseert bovenstaande aandachtspunten mee te nemen in het verder onderzoek. 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.