

# SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

8-9-2022 – Stroomlijnen advies IKZ - KK

ENTITEIT  
CONTACTPERSOON

Team Stadsbouwmeester  
Annelies Neyens

PROJECTNAAM  
ONTWERPER  
OPDRACHTGEVER  
LIGGING

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan  
Archipl architecten – Kras Architecten  
Revive –AZ MM



## SITUERING

De projectsite is gelegen in Gentbrugge, en vormt een deel van het binnengebied in een groot bouwblok (XL bouwblok - superbouwblok) ontsloten via de Tweekapellenstraat en Klinikstraat. Op de site bevinden zich de afdeling van het AZ Maria Middelaes, en enkele kleinere bijgebouwen.

De ontwikkeling werd eerder besproken met de Kamer op 26/08/21, 21/04/22 en 30/06/22. Na vorige sessie werden ook vanuit IKZ bedenkingen geformuleerd, in lijn met die van de Kwaliteitskamer. Voorliggende sessie is bedoeld om gezamenlijke input te formuleren, onder de noemer 'ontwerpsessie'.

## CRITERIA

Dit project wordt voorgelegd aan de Kwaliteitskamer omwille van:

- > SCHAAL: grootschalig programma, met wonen en polikliniek en ondernemershub
- > CONTEXT: ontwikkeling van binnengebied in XL bouwblok

---

ADVIES

Er wordt een heldere toelichting gegeven, volgens de Kamer zijn duidelijke stappen vooruit gezet.

Door de stedelijke diensten en de Kwaliteitskamer wordt volgend advies geformuleerd:

1. Fietsenstallingen

Alle fietsenstallingen voor bewoners van blok A worden in het voorstel ondergronds ingericht. Het stallen van fietsen moet voor de Stad meer in evenwicht, en de toegankelijkheid van de stalling moet meer prioritair en de voorkeur wegdragen boven het gebruik van de auto. Hoe vlotter, hoe beter. De Stad vraagt een aandeel bovengronds te voorzien, tegemoet komend aan de principes van bicycle urbanism. Dat zal een impact hebben op de gelijkvloerse inrichting van blok A.

Het Mobiliteitsbedrijf vraagt de plannen bilateraal verder af te stemmen. Daarnaast wijst ze er op dat een helling beperkingen heeft, een fietsstelling is zachter qua percentage en vraagt meer ruimte.

2. Kiss&Ride vooraan

Het aantal toegangen en boordsteenverlagingen moet voor de Stad per project beperkt worden. De Kamer stelt de Kiss&Ride ter hoogte van de inkom in vraag, aangezien dat een bijkomende verkeersbeweging betreft. In het project verandert veel op vlak van toegankelijkheid, de Kamer vraagt de positie van de Kiss&Ride verder te onderzoeken in functie van veiligheid.

3. Tussenzone WGC en blok

- Input Kwaliteitskamer:

De Kamer gaat ervan uit dat één gedeelte ontsluitingsweg voor brandweer tussen de gebouwen wordt voorzien. Voor de Kwaliteitskamer moet het statuut helder zijn, een doodlopend stuk heeft weinig meerwaarde voor het openbaar domein. Het is jammer dat de zone eindigt in de logistieke zone, ze vraagt te vermijden dat de moloks daar worden ingericht. Gesprekken met het WZC zijn noodzakelijk.

Bovendien hangt ook veel af van hoe het stuk zal worden gelezen, de toegevoegde waarde voor het publiek domein is niet helder.

- Input Brandweer:

De eigendomsgrens centraal leggen heeft geen meerwaarde, naar onderhoud toe (vb 1 goede en 1 slechte huisvader). De brandweerweg tussen de Tweekapellenstraat, het WGC en Blok A kan een officiële straatnaam krijgen, waarop de adressering kan gebeuren. Het vervolg van de brandweerweg richting het WZC draagt de voorkeur weg, maar is niet afdwingbaar. Dat de weg doodloopt is dan eerder vreemd.

Daarnaast worden drie gebouwen op de tuin geadresseerd, door de positie van de lijn openbaar domein. Indien de zone privaat wordt ingericht moeten de brievenbussen

geclusterd worden.

- Input DSRP:

Dienst Stedenbouw wijst op avondgebruik van het WGC, voor bezoekers moet de voordeur en de verwelkoming helder zijn. Dat kan ook op privaat domein.

- Input Groendienst

De Groendienst ziet weinig meerwaarde in opname bij het publiek domein, privaat domein is de beste keuze.

De Groendienst vraagt het karakter duidelijk te onderscheiden van het publieke park, bijvoorbeeld een tuinkarakter met buitenruimte voor personeel. Men moet aanvoelen dat men er welkom is, maar met een ander gevoel.

#### 4. Waterinfiltratievoorzieningen

Het waterverhaal en de aansluiting ervan vraagt verder onderzoek. Voldoende ruimte moet worden ingerekend. De grens openbaar-privaat moet mee bepaald worden op basis van het waterverhaal. Farys zal vragen het private aan te sluiten op een openbare infiltratie. Gesprekken met Farys moeten zo snel als mogelijk worden opgestart.

#### 5. Parking – publieke doorwaadbaarheid

Meerdere invalswegen naar het park zijn van grote meerwaarde voor de omgeving en leesbaarheid van het park. De ontwikkelaar wil zich daarom met een publieke erfdienstbaarheid over de parking engageren.

- Input Dienst Wegen:

Voor de Wegendienst is de publieke erfdienstbaarheid niet eenvoudig, het terrein is privaat domein. Ze oppert een aandeel van de bovengrondse parkeerplaatsen ondergronds te brengen in functie van een kwalitatievere inrichting en de leesbaarheid van de publieke erfdienstbaarheid.

- Input Dienst Stedenbouw:

Het ontwerp gaat uit van privaat terrein, maar zonder hypotheek op de publieke doorwaadbaarheid. Dienst stedenbouw wil de parking nog meer als een publieke straat zien.

- Input Kwaliteitskamer:

De Kwaliteitskamer meent dat stedenbouwkundig een goed voorstel voorligt, de figuur klaarzetten voor de toekomst is logisch. Het schema klopt, maar de praktisch juridische afspraken moeten nog gemaakt worden.

Het publiek park moet erg duidelijk, gebruiksvriendelijk en leesbaar zijn. Een verstoring van het perspectief is niet wenselijk. Mensen moeten gelokt worden in de lengterichting. De kwaliteit van de inrichting is erg belangrijk. De parking vormt mee de ontvangstruimte, dwarsparkeren is erg complex en onveilig ten aanzien van voetgangers en fietsers. Een centrale veiligheidszone kan hier mogelijks een oplossing vormen. Het conflict moet meer gepresenteerd worden, de Kamer ziet nog veel potentiële winsten ten aanzien van de

leesbaarheid en veiligheid.

#### 5. Grens openbaar domein ter hoogte van WGC – afstemming op parkinrichting

##### - Input Kwaliteitskamer:

De begrenzing van het openbaar domein zal een belangrijke uitdaging vormen voor het landschapsontwerp. Niet enkel voor de zone tussen het WGC en blok A, maar ook voor de afscherming van het WGC naar het park toe. De situatie zal veranderen, en het WGC zal grenzen aan een publiek park, een terrein dat vandaag privaat is. Parkbezoekers moeten aanvoelen dat de tuin van het WGC privaat is. De golvende lijn is nog niet helder, hoe zal de overgang eruit zien? De boordsteen impliceert in het voorstel dat geen hekkens worden toegevoegd. Vanuit de centrale zone is niet duidelijk of rond het WGC wel een offset moet zitten.

Het WGC in de omgeving Watersportbaan is omgeven door openbaar domein. Ook daar werd lang gezocht op de begrenzing ervan.

De begrenzing van het WGC op het publieke park vraagt nog meer onderzoek, rekening houdend met de ontsluiting voor brandweer en vanuit de werking van het WGC.

De padenstructuur in het park moet integraal publiek kunnen worden, in het voorstel stopt het publieke pad nog op het wegje rond het WGC. De Kamer vraagt dit verder op te nemen in het landschapsontwerp.

##### - Input Groendienst:

Er worden veel schema's voorgesteld voor circulatie op de site, maar de Groendienst mist een logica en heldere keuzes voor circulatie in het publieke deel. De belevingspromenade komt uit op de logistieke zone. Ook de opbouw van de centrale knoop is niet helder. Vanuit de Tweekapellenstraat wordt men naar het park geleid, maar men wordt in het voorstel teveel geleid naar het private deel, waarna pas via aftakking de lus van het park wordt bereikt. De functies rondom worden via anderssoortige trajecten voorgesteld.

#### 6. Centraal – woningen

##### - Input Kwaliteitskamer:

In het schema worden 11 grondgebonden woningen voorzien, de Kamer is van mening dat de twee centrale woningen weinig kwaliteit brengen in het schema en vraagt deze te verwijderen. Een wachtgevel met de driehoekige zone maken is niet wenselijk, en zeker niet in combinatie met de publieke erfdienstbaarheid. De Kamer oppert twee schakelwoningen te voorzien als afwijking, in lijn met het gezinsvriendelijk aandeel.

De oefening is niet helemaal helder: wat is de onbebouwde ruimte en de rekenfactor?

Afwijkingen op aantallen moeten verder worden doorsproken met Dienst Stedenbouw. Het compenseren van de twee woningen in het blok A moet verder worden bestudeerd.

Een oefening ligt nog in het verder verzuiveren van de intenties. Het park is in basis helder, deze intentie moet verder worden doorgeduwd: door de breedte te respecteren en de woningen naar achter te duwen. De gebouwen staan voor de bomen in het perspectief vanaf de Tweekapellenstraat. Ook de hoek ten aanzien van het park moet helder zijn. De Kamer vraagt een specifieke hoektypologie die het park rugdekking geeft. Ook het stallen van fietsen zal een uitdaging zijn voor de grondgebonden woningen.

#### 7. Centraal - adressering en ontsluiting hulpdiensten

- Input Kwaliteitskamer:

De Kamer begrijpt het idee om de brandweerweg op de publieke doorsteek te leggen en niet door te trekken.

- Input Brandweer:

Het ziekenhuis wordt geadresseerd op de Kliniekstraat, maar het sportmedisch centrum wordt in de langse as voorzien. Op de hoek wordt blok A bereikbaar gemaakt. De brandweer begrijpt het standpunt voor de waardevolle bomen, en het niet doortrekken van de as. Echter in de aanleg kan de brandweerweg anders gematerialiseerd worden als asfalt.

De paden zijn voldoende om zaken te bereiken, echter de Igoica van de bewegingen is er nog niet. Hier moet verder op worden gestudeerd.

#### 8. Centraal - opbouw Blok A

- Input Kwaliteitskamer:

De Kamer vraagt daarnaast ook het perspectief vanaf de Kliniekstraat zuiver te houden, en blok A te aligneren met het ziekenhuis en niet met de uitbouwttjes. Daarnaast adviseert ze ook een langetermijnsvisie voor het verbindend stuk op te bouwen, er worden nog teveel ad hoc oplossingen voorgesteld. Het zijdelings stuk van Blok A blijft nog wat verweesd achter. De kruislijnen moeten helder. De visie op lange termijn vraagt verdere uitspraken.

De Kwaliteitskamer is het niet helemaal eens over de hoogte van blok A:

- Enerzijds lijkt blok A net te laag. Een gelijke hoogte met het ziekenhuisgebouw kan worden gelegitimeerd vanuit de grote ruimte en het park, en door het ziekenhuis zelf. 3m lijkt er niet meer toe te doen. De koppen mogen even hoog zijn.
- Daarnaast vraagt de gevel blok A mogelijks niet per se symmetrie, de hoogte moet worden bestudeerd ten aanzien van de woningen in de Jef Vandermeulenstraat.

#### OPVOLGING

De ziel van het project ligt in verhelderen, verduidelijken, en minder verrommelen zodat het geheel meer een ensemble kan zijn.

Het Med Tech en het woongebouw met sportcluster, blok A, zijn nu veel helderder. Echter de problematiek van het gebouw is verschoven naar de inrichting van de publieke ruimte. Het park moet de woonontwikkeling meer dienstbaar zijn. Ook de tuin tussen Blok A en het WGC moet meer dienstbaar worden ingericht. De bomen moeten meer ruimte worden gegeven, de ontsluiting brandweer moet helder, de toegankelijkheid en leesbaarheid van de publieke ruimte moet beter. Het karakter van de publieke ruimte moet worden vormgegeven. De aansluiting van de ruimte ten aanzien van gevels, hekkens, vertuining van het landschap,.. vraagt nog veel meer onderzoek.