

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

26-8-2021 Advies Kwaliteitskamer

Team Stadsbouwmeester

Annelies Neyens

ENTITEIT

CONTACTPERSOON

PROJECTNAAM

SBM0292 - AZ Maria Middelaes Campus Gentbrugge Masterplan

ONTWERPER

Archipl architecten

OPDRACHTGEVER

Revive

LIGGING



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.

Verder in het binnengebied buiten de projectzone bevinden zich een privaat woonzorgcentrum, en een gebouw voor het wijkgezondheidscentrum.

Wat wordt gepresenteerd is een masterplan. Voor Dienst Stedenbouw klopt het verhaal in verhouding tot de functies. Echter, conform de bouwblokvisie wordt aan de schil 3 bouwlagen toegestaan en in het binnengebied slechts twee. Omwille van de schaal van het bouwblok kunnen andere mogelijkheden worden onderzocht voor de inpassing van het programma. Zo is er nog geen eensgezindheid over de meergezinswoning in het binnengebied, of de schakeling van de eengezinswoningen aan de Tweekapellenstraat. Daarnaast lijkt de groenruimte nog niet op zijn plooi te vallen.

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

De Kwaliteitskamer meent dat het masterplan op een heldere manier wordt gepresenteerd. Voor de Kwaliteitskamer zijn volgende aspecten cruciaal voor de kwaliteit van het ontwerpvoorstel en voor verder aanpassing of verfijning ervan:

1. Contour Masterplan

In het binnengebied in tweede orde staan nog gebouwen, van het woonzorgcentrum en het wijkgezondheidscentrum. Het wijkgezondheidscentrum is huurder van een vrij aftands gebouw, in de toekomst zal de huurovereenkomst op een gegeven moment stoppen en zal een toekomstige invulling aan de orde zijn. Daarnaast is het wijkgezondheidscentrum een erg buurtgericht programma, die nu erg verstopt ligt in het binnengebied.

Deze gebouwen dienen voor de Kamer ook deel uit te maken van het masterplan, huidig opzet lijkt kansen voor de toekomst te blokkeren of onvoldoende te benutten. Het lijkt weinig verkeerd om enthousiasme los te weken en daarbij buiten het eigen terrein te kleuren. Mogelijks bedenkt een buurman zich indien hij een schets ziet van de mogelijkheden op termijn.

Daarnaast ziet de Kamer dat ook de hoogspanningscabine niet werd opgenomen in het plan, door de technische renovaties, de Kamer mist nog robuustheid in het schema.

2. Opening Tweekapellenstraat

De doorwaadbaarheid wordt op een degelijke manier onderzocht, echter mist de Kamer nog de behandeling van de randen van het binnengebied. De contour van de studie valt samen met de eigendomsstructuur. De Kwaliteitskamer vraagt verder uit te zoomen, de randen van dit superblok vragen nog meer studiewerk.

In het bijzonder ter hoogte van de Tweekapellenstraat, een straat met zwaar verkeer en gesloten gevelwanden. De straat wordt ter hoogte van de projectsite doorbroken, en vormt een kostbaar moment. Het gat in het bouwblok is zeer welkom. De bestaande wachtgevel wordt aan een zijde behouden maar aan andere zijde bebouwd, waardoor onduidelijk is of de groene pit zo prominent zal worden.

Wachtgevels dienen te worden vermeden, de aankondiging van de publieke zone mag worden uitgedrukt op de rand. De bestaande wachtgevels kunnen worden verbeterd, maar zullen voor de Kamer nooit het ontwerp van een hoekwoning kunnen evenaren.

De Kamer stelt de invulling van de opening in vraag en oppert ze te behouden als permanente configuratie van het bouwblok. Of de toegang naar het park zou kunnen gemarkeerd worden met hoekgebouwtjes om de kwaliteit van de straat op te krikken, zodat het groen en de bomen tegen de straat aanschurken en het karakter van de binnenkant van het blok bijdraagt aan de kwaliteit van de Tweekapellenstraat. De bouwblokschil wordt gedeeltelijk dichtgebouwd, bijkomend wordt de ruimte dichtgenepen in tweede orde waardoor de opening naar het centrale publieke deel steeds kleiner wordt.

Ook aan zijde Klinikstraat zou het park tot aan de straat moeten kunnen komen, vanaf deze laatste dient het park te worden bereikt vanaf een parking met dwarsparkeerplaatsen. De inhoudelijke uitdaging is om van iets achterliggend iets voorliggend te maken en naar de mens te kunnen brengen. In een omgeving van gezondheid lijkt dat een van de basisconcepten. De Kamer bepleit het onderzoeken van een verschuiving van programma, ze vraagt niet de densiteit te verlagen.

3. Inpassing programma op de juiste plek

De Kwaliteitskamer oppert de grondgebonden woningen en meergezinswoning van plaats te wisselen, en de meergezinswoning bijgevolg aan straatzijde in te passen. De Kamer is niet

overtuigd dat deze meer footprint zal innemen, ten gevolge van ontsluiting voor hulpdiensten,.. De Kamer voelt een vorm van benepenheid waardoor de kwaliteit van de meergezinswoning nog niet op zijn plek zijn. Ze vraagt een inverse te onderzoeken als een ander scenario.

Daarnaast kunnen grondgebonden woningen in het binnengebied eveneens problematisch zijn voor de kwaliteit van het binnengebied. Mogelijks ligt een oplossing in een tussenschaal met fors hoekgebouw als kleine meergezinswoning, of met een aanzet van een omslaande figuur.

4. Kwaliteit buitenruimte

Globaal gezien gaat het voorstel voor de Kamer uit van wat gebouwd kan worden, maar nog te weinig vanuit de kwaliteit van de buitenruimte. Ze adviseert de omgekeerde redenering mee te nemen in de opbouw van nieuwe scenario's.

De grondgebonden woningen aansluiten tegen de woningen aan straat lijkt een correcte strategie, en het bouwen van een hoger volume naast het ziekenhuis lijkt evident. Maar het plan zorgt alsnog voor versnippering, met grote claim op een relatief klein stuk grond. De groene ruimte mag voor de Kamer een echte grote maat hebben, de driehoekige ruimte in de hoek heeft wel m²'s, echter met bedenkelijke kwaliteit. Elke m² vraagt studiewerk, er mag niet worden gemorst met ruimte.

In de ruimtelijke vormgeving van de groene ruimte haalt de Kamer sfeer aan. Niet enkel als gat in de wand als momentum, maar ook de hele groene ruimte en specificiteit van het programma dat eraan zit. Er wordt in de presentatie verwezen naar De Porre, als actief park. In dit gebied zal mogelijks eerder luwte en stilte gevraagd worden, wat belangrijke uitgangspunten zijn voor de vormgeving.

Een masterplan moet ver genoeg kunnen rijken, de methodiek moet ideeën willen vormen. Op een gegeven moment zullen bewoners worden geconsulteerd. Groenkwaliteit en publieke ruimte zijn hierin belangrijke aandachtspunten.

Er verdwijnen slechts een aantal bomen, maar net wel die twee markante vanuit het perspectief vanuit de Tweekapellenstraat. De Kamer vraagt of er andere overwegingen mogelijk zijn voor de positie van de ondergrondse parking.

5. Uitgangspunten onderzoek en scenario's

Het bouwblok is boeiend omwille van zijn maat, en de aanwezigheid van twee schalen. Aan zijde Kliniekstraat wordt de rand doorbroken door de hogere volumes. In het voorstel worden hogere volumes ook verschoven naar de zwakkere rug met woningen, waardoor privacy-issues zullen moeten worden opgelost. Voor de Kamer is belangrijk om kenmerken van het bouwblok langer vast te houden alvorens de zaken te mengen.

6. Woontypologie

In dichtheid is er allicht geen probleem, wel is aandacht nodig voor een gepaste typologie. Voor de Kamer ligt hierin nog een uitdaging, mogelijks wordt nog teveel gedacht vanuit de gangbare typologieën. Ze suggereert een meer natuurlijk symbiotisch samenleven met groen, zoals bij een hoeve op het veld maar dan voor een binnenstedelijke woonvorm aan groen. Een woonvorm waarbij het groen wordt versterkt en omarmt en niet noodzakelijk als een conflict wordt ervaren. De Kamer refereert naar The Royal Crescent in Bath , waar groen en woonvorm in elkaar haken.

Het bonte en mooie programma leidt tot typologische mogelijkheden. Stedenbouw in een binnenblok komt al snel op een typologisch discours, door de nood aan diversiteit.

7. Polikliniek

Er is weinig discussie over de keuze om het dens en compact volume met ondergronds

parkeren voorzien ter hoogte van het ziekenhuis. De keuze lijkt daar natureller op zijn plek. De andere ingrepen lijken nog niet gepast.

8. Ruimtebalans en evenwicht

Evenwicht is cruciaal in dit bouwblok, met het grote gebouw aan de Kliniekstraat, en ook het mooie bomenmassief. Het verdubbelen of verdrievoudigen lijkt meer in evenwicht met het versteend aandeel. Het bosje kan een bemiddelaar zijn naar de achtertuinen toe, en het forse volume aan de Kliniekstraat. De Kamer vraagt echt voluit te kiezen: voor stapelen, voor groen, voor grondgebonden wonen,.. omwille van de maat liggen daar nog vele kansen.

Ook de Kamer wordt geconfronteerd met de uitrol van de bouwblokvisie, het is zoeken naar de juiste ruimtebalans, maar ook naar hybriditeit in gebruik, aanleg, kwaliteit, typologieën van zowel open ruimte als van wonen en andere programma's.

9. Scenario hoger bouwen

Vraag van de Kamer is om het blok niet klein te maken, te versnipperen en uit te verkavelen. In deze onderzoeksfase dienen zaken te worden getest, ten voordele van kwaliteit. Ze vraagt hoger te bouwen te onderzoeken en verantwoorden en enkel indien minder groen wordt ingenomen, en met een variant als secure aansluiting op de wachtgevels. Deze thema's verdienen exploratie. De Kamer wil het gesprek nog open houden, samen met de Dienst Stedenbouw. De richtlijnen die eerder werden meegegeven zijn standaard, maar vraag is de zoektocht tot de juiste kwaliteit voor dit grote XL bouwblok. Het antwoord dat voorligt lijkt nog te mager.

Mogelijks kan meer groen gemaakt worden indien achter het ziekenhuisgebouw hoger wordt gebouwd, op voorwaarde dat het volume met de meergezinswoning wordt geschrapt.

10. Dak publieke toegankelijkheid

De publieke toegankelijkheid van het dak is nog een premature vraag, en anekdotisch ten aanzien van de vraag tot scenario-onderzoek met hogere volumes. De Kamer oppert dat deze functie ook in het achterliggend gebouw kan worden geïntegreerd, of als paviljoentje in het park en toegankelijk voor de buur. Voor dit programma dienen logica's bedacht te worden die passen in het totale verhaal.

OPVOLGING

De Kamer mist nog varianten waarbij de scope van het terrein wordt bijgeschetst, en met andere schakelingen, onderzoek op typologieën, een adempjele in de straatwand, aaneengeschakeld groen,.. wat kan met meerdere scenario's.

De Kamer vraagt snel terug te komen om de dialoog verder te zetten. De mogelijkheden zijn op dit moment nog niet voldoende onderzocht.

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.